Znalec: ing. arch. Bušovský Ivan, [redacted]
GSM : [redacted] evidenčné číslo 910377, e-mail : [redacted]

Zadávateľ: I & R Konkurzy a reštrukturalizácie, k. s., Šoltésovej 2, 811 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): objednávka mailom, zo dňa 01.04.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

21 / 2020
EZD 202001255752

vo veci :
stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, pre účely konania dražby nebytového priestoru č. 901, vrátane hodnoty spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, ako i na pozemku, v bytovom dome s. č. 3399, postavenom na parcelách KN C, číslo 3422/71 a 3422/ 89, na Agátovej ulici č. 5/A, na prízemí (1. poschodí podľa LV) v m. č. Dúbravka, v Bratislave. Nehnuteľnosti sú evidované v LV č. 4486, k. ú. Dúbravka.

Počet strán posudku (z toho príloh) : 29 A4 / 7 A4
Počet odovzdaných vyhotovení : 2 x v listinnej forme, 1 x CD (ZP v el. forme, pdf)
v Bratislave, 01.06.2020

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa objednávky :

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, nebytového priestoru č. 901, vrátane hodnoty spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, ako i na pozemku, v bytovom dome s.č. 3399, postavenom na parcelách KN C, číslo 3422/71 a 3422/ 89, na Agátovej ulici č. 5/A, na prízemí (1. poschodie podľa LV), v m.č. Dúbravka, v Bratislave. Nehnuteľnosti sú evidované v LV č. 4486, k.ú. Dúbravka.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely konania dražby.

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

15.04.2020, dátum vykonania obhliadky, zamerania skutkového stavu a zhotovenia fotodokumentácie.

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

01.06.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1.Dodané objednávateľom :

- Objednávka mailom zo dňa 1.4.2020.
- Ustanovenie správcu, Obch. vestník 31/2014, zo dňa 14.02.2014
- Kolaudačné rozhodnutie, zo dňa 4.5.2007 (právoplatnosť), vydala m.č Bratislava - Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42, č. D-2007-06/25418-1729-11/H/28/Ry - fotokópia

5.2 Obstarané znalcom :

- List vlastníctva č.4486- k.ú. Dúbravka, zo dňa 02.04.2020 - vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.04.2020 - kopia vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu nebytového priestoru
- Situácia širších vzťahov
- Fotodokumentácia nebytového priestoru a bytového domu

6. Použitý právny predpis a literatúra :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR, č. 492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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

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

Technická hodnota *je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.*
Výnosová hodnota *je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.*
Opotrebovanie *stavebných objektov je počítané analytickou metódou. Vek stavieb je počítaný od dátumu kolaudácie, prípadne od začiatku užívania, ak k nemu došlo skôr.*
Porovnávacia metóda je založená na porovnávaní súboru aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku, kus apod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.
Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.)
b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.)
c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).
Kombinovaná metóda sa vypočíta podľa vzťahu

Vypočíta sa podľa vzťahu $$VŠH = \frac{a.HV + b.TH}{a+b}$$ - [€], kde

HV výnosová hodnota stavieb a pozemkov [€],
TH technická hodnota stavieb [€],
a váha výnosovej hodnoty [–],
b váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí a=b=1. V ostatných prípadoch platí a>b.

Metóda polohovej diferenciácie je metóda pri ktorej sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre :

a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov
b) byty sa nebytové priestory

Všeobecná hodnota bytov a nebytových priestorov
Všeobecná hodnota majetku - bytov a nebytových priestorov metódou polohovej diferenciácie sa vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$\mathbf{VŠH_b} = TH \times k_{PD} \text{ (EUR)} \qquad \textbf{kde}$$

TH - je technická hodnota bytu, nebytového priestoru (EUR)
k_{PD} - je koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase (-)
Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite - na sídlisku
- poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce
- súčasný technický stav bytu a bytového domu
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom
- príslušenstvo bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu
- pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti
- skladba obyvateľstva v bytovom dome - na sídlisku
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám
- umiestnenie bytu v bytovom dome
- počet bytov vo vchode - v bloku
- doprava v okolí bytového domu
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu
- názor znalca
- iné faktory

Východisková hodnota bytu alebo nebytového priestoru

Pre určenie základnej hodnoty rozpočtového ukazovateľa - RU je použitá Metodika. Východisková hodnota bytu, vrátane jeho príslušenstva a vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, jeho vybavení a príslušenstva, ktoré sú stavebnou súčasťou obytného domu, sa zistí ako násobok počtu m² podlahovej plochy bytu a hodnoty za 1 m² podlahovej plochy bytu. Východisková hodnota bytu (Hr) sa zistí podľa vzťahu:

$$H_r = M \,.\, (RU \,.\, k_{cu} \,.\, k_V \,.\, k_K \,.\, k_M) \qquad \text{(EUR)}$$

kde: M - je počet merných jednotiek (podlahová plocha bytu vrátane jeho príslušenstva) RU - je základná hodnota rozpočtového ukazovateľa (podľa Metodiky)

kCU - koeficient vyjadrujúci nárast cien

kV - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu (podľa Metodiky)

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky (podľa Metodiky)

kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv (podľa vyhlášky)

Vplyv vybavenosti obytného domu a bytu je vypočítaný podľa vzťahu:

$$kv = \sum_{i=1}^{n} \frac{ksi.cp\,i}{100\%} + \sum_{j=1}^{n} \frac{cpn\,j}{100\%}$$

kde

k_{si} – koeficient štandardu i-tej konštrukcie alebo vybavenia zohľadňujúci štandardné, pod štandardné alebo nadštandardné vybavenie. V prípade, ak sa v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpočtových ukazovateľov nachádza konštrukcia alebo vybavenie, ktoré sa na hodnotenom objekte nevyskytuje, koeficient sa rovná nule. V prípade, keď je hodnotená konštrukcia alebo vybavenie pod štandardné je koeficient menší ako 1,00 a v prípade, keď je nadštandardná je väčší ako 1,00. Pri určovaní koeficientu sa zohľadňuje aj podiel hodnotenej konštrukcie alebo vybavenia na stavbe ako celku,

cp_i – cenový podiel i-tej konštrukcie alebo vybavenia vybraného porovnateľného objektu uvedený v katalógoch rozpočtových ukazovateľov,

cpn_j – cenový podiel j-tej konštrukcie alebo vybavenia naviac, ktorý sa nevyskytuje v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpočtových ukazovateľov a zistí sa z pomeru odhadnutých alebo preukázateľných obstarávacích nákladov na jej vybudovanie v čase a mieste ohodnotenia k východiskovej hodnote hodnoteného objektu.

Technická hodnota bytu alebo nebytového priestoru

Technická hodnota je východisková hodnota znížená o primerané opotrebenie, zodpovedajúce priemerne opotrebovanej stavbe rovnakého typu a primeranej intenzity užívania za predpokladu bežnej údržby stavby. Vo výsledku môže byť znížená o náklady na opravu vážnych chýb, ktoré znemožňujú okamžité užívanie stavby. Vypočíta sa podľa vzťahu:

$$TH = VH - HO$$

kde: TH - je technická hodnota stavby

VH - je východisková hodnota stavby

HO - hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby

Všeobecná hodnota pozemku (VŠH)

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

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \,.\, VŠH_{MJ} \ (€) \qquad \text{kde}$$

M - výmera pozemku v m²,

$VŠH_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov. Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \,.\, k_{PD} \quad [Sk/m^2],$$

kde

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH_{MJ} €/m²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56

c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

8. Osobitné požiadavky : Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a porovnávacia metóda. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som vylúčil, vzhľadom na skutočnosť, že ide o dlhodobo nevyužívaný priestor (cca 7-8 rokov). Počas tohto obdobia - nevyužívania, generoval stratu formou nákladov (na kúrenie - temperovanie v zimných mesiacoch, daň z nehnuteľnosti a iné správne poplatky). Priestor je čiastočne zanedbaný a vyžaduje drobné opravy. Z uvedených dôvodov je jeho výnosová hodnota, určená z prenájmu záporná, nemožno uskutočniť výpočet kombinovanou metódou.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2020. / - IV.Q. 1996 / Kcu = 2,618.
Pozemky.
Pre výpočet VŠH pozemku je použitá metóda polohovej diferenciácie. Porovnávaciu metódu som vylúčil z dôvodov, že ide o pozemok v celom rozsahu zastavaný bytovým domom s.č. 3399, na p.č. 3422 / 71 a 89. Dostupné zdroje použiteľné pre porovnanie pozemkov (ponuky realitných kancelárií na internete) neponúkajú pozemky, výlučne zastavané a nemožno ich samostatne využiť, zastavať. V inzerátoch, kde sú stavby ponúkané spoločne s pozemkami, nie je ponuková cena (VŠH) špecifikovaná zvlášť pre stavby a zvlášť pre pozemky. Nemožno z nich zistiť cenu pozemkov, použiteľnú pre výpočet porovnaním. Preto výpočet uskutočňujem metódou polohovej diferenciácie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

LV číslo 4486 (čiastočný)

Okres :	Bratislava - IV
Obec :	BA - m.č. Dúbravka
Katastrálne územie :	Dúbravka
Dátum vyhotovenia :	02.04.2020

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. číslo	výmera v m2	druh pozemku	spôsob využitia poz	práv. vzťah	umiest. pozemku
3422/71	195	zast. plochy a nádvoria	15		1
3422/89	46	zast. plochy a nádvoria	15		1

Legenda :

spôsob využívania pozemku : 15 - pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súp. číslom, umiestenie pozemku : 1 - pozemok je umiestený v zastavanom území obce

STAVBY

súpisné číslo	na parcele	druh stavby	popis stavby	umiest. stavby
3399	3422/71	9	polyfunkčný dom	1
3399	3422/89	9	polyfunkčný dom	1

Legenda :
Kód druhu stavby : 9 - bytový dom Kód umiest. stavby : 1 - stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby

Nebytový priestor
vchod : Agátová 5/A 1. poschodie Priestor číslo 901
Druh nebytového priestoru - 1 - Zariadenie obchodu
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 5666 / 129011
Účastník právneho vzťahu : vlastník
24 Dvořák Patrik r. [redacted] 821 07, SR
Dátum narodenia : [redacted] Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.970/3/122/12 zo dňa 19.07.2012, na NP 1-901, 1.p.,Agátová 5A , v prospech OTP Banka Slovensko a. s., IČO 31318916, P-2216/12.

Poznámka Poznamenáva sa zápis nehnuteľnosti do súpisu oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa OTP Banka Slovensko, a.s. Sp. zn. 2R/4/2013 S 1436, P-669/15

Titul nadobudnutia Zmluva o výstavbe domu a kúpna zmluva k pozemku V 6890/06 z 3.10.2006.

ČASŤ C : Ťarchy
por. č.
24 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. (IČO 31318916) na nebytový priestor Zariadenie obchodu č. 901 na 1.p., vchod Agátová 5/A, podľa V-1907/11 zo dňa 31.01.2011

24 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného OTP Banka Slovensko, a.s., (IČO 31 318 916) na NP č.901 na 1.p., vchod Agátová 5/A podľa exekučného príkazu č. EX 907/12 zo dňa 04.02.2013 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-2619/13.

24 Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov (Byty Plus, spol. s.r.o. IČO 35967781) na NP č. 1-901, 1.p., Agátová ul. 5/A podľa §15 ods.1 zákona NR SRč. 182/1993 Z.z v znení neskorších predpisov podľa žiadosti zo dňa 07.03.2013, Z-4534/13.

24 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Slovenská záručná a rozvojová banka, a,s, (IČO 00682420) na NPč.901 na 1.p., vchod Agátová 5/A podľa exekučného príkazu č. EX 1759/2012 zo dňa 0.04.2013 (súdny exekútor Mgr. Róbert Segľa), Z-6656/13.

Iné údaje:
24 Rozhodnutie o pridel. súp. čísla č. OR/4163/2007/Mi zo dňa 28.5.2007, Kolaudačné rozhod. č. D-2007-06/25418-1729- 1/H/28/Ry právoplat. z 4.5.2007
Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadka, zameranie skutkového stavu nebytového priestoru č. 901 a vyhotovenie fotodokumentácie, boli vykonané dňa 15.04.2020, za prítomnosti zástupcov spoločnosti IKRÉNYI & REHÁK, s.r.o., pani Mgr. Karina Nociarová a pán Mgr. Michal Falis.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Skutkový stav NP č. 901 bol premeraný laserovým diaľkomerom HILTI PD 30. Nákres pôdorysu je v prílohe znaleckého posudku.

e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

NP č. 901 je dlhodobo nevyužívaný. Svojim dispozičným usporiadaním a riešením, je určený na obchodnú prevádzku (predajňa, služby,..), prípadne na kancelárie, v súlade s aktuálnymi údajmi katastra, podľa LV č. 4486, k.ú. Dúbravka, zo dňa 02.04.2020.

f) Vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia

- Hodnota spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch p.č. 3422/71 a 3422/89, k.ú. Dúbravka, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 5666 / 129011, podľa LV č. 4486.
- Nebytový priestor č. 901, vo vchode Agátová 5/A, na 1. poschodí bytového domu, s.č. 3399, na ulici Agátová, Bratislava IV, k.ú. Dúbravka.

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

Nevyskytujú sa.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č. 901, na 1. poschodí (prízemí), vo vchode Agátová 5/A, v bytovom dome s. č. 3399, v k. ú. Dúbravka, v Bratislave.

Popis bytového domu.

Bytový dom s.č. 3399 je postavený na parcelách č. 3422/71 a 3422/89, v k.ú. Dúbravka, na Agátovej ulici č. 5/A. Stavba má 8 nadzemných podlaží. V prízemí sú spoločné priestory (pivnice, kočíky, bicykle,..) a nebytové priestory. Dom bol odovzdaný do užívania v r. 2007, na základe kolaudácie. K dátumu ohodnotenia (04/2020) má stavba 13 rokov. Pri doterajšom spôsobe údržby bytového domu predpokladám celkovú životnosť 80 rokov. Hodnota opotrebenia bola vypočítaná lineárnou metódou - 16,25 %.
Stavba bytového domu nie je unifikovaná ani typizovaná, je atypická. Nosný konštrukčný systém je prevažne betónový, plošný, s murovaným obvodovým plášťom a deliacimi konštrukciami, priečkami. Základy sú betónové doskové a pásy s prostého betónu. Dom je zastrešený valbovou strechou, s krytinou z trapézového plechu. Klampiarske konštrukcie sú úplné, z pozinkovaného plechu. Obvodový plášť je zateplený s nástrekovou, farebnou povrchovou úpravou.
Vnútorné omietky sú vápenno cementové hladké, schody sú z keramickými nástupnicami, podesty a podlažia schodiska majú povrchovú úpravu z keramickej dlažby.
Spoločné časti obytného domu sú: základy, strecha, obvodové múry, vchody, schodištia, chodby, priečelia, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.
Spoločnými zariadeniami a príslušenstvom obytného domu sú: vodovodné, kanalizačné, elektrické a slaboprúdové, plynové prípojky, rozvody teplej úžitkovej vody, osvetlenia v spoločných častiach a zriadeniach, bleskozvody, elektrický vrátnik, rozvod káblovej televízie.
Bytový dom je primerane udržiavaný a spravovaný.

Popis nebytového priestoru NP č. 901

NP sa nachádza na prízemí bytového domu s.č. 3399. Má dva samostatné vstupy priamo z chodníka Agátovej ulice. Nie je prepojený so spoločnými priestormi užívanými vlastníkmi bytov. Priestor je v nárožnej polohe a pozostáva z nasledovných miestností :

č.1 - miestnosť	28,60 m2
č.2 - miestnosť	11,78 m2
č.3 - miestnosť	8,19 m2
č.4 - sklad	1,66 m2
č.5 - predsieň WC	5,14 m2
č.6 - WC	1,17 m2
výmera NP č. 901 spolu :	**56,54 m2**

Deliace konštrukcie, priečky sú murované, hladko omietnuté. Výplne vonkajších otvorov (dvere, okná) sú plastové, s výplňou z izolačného dvoj skla. Okná sú opatrené zvislými lamelovými žalúziami. Výplne vnútorných dverných otvorov chýbajú, pravdepodobne sú zvesené a uložené v miestnosti č. 4. Na dverách chýbajú kovania (kľučky a zámky). Priestor je vykurovaný z vlastného zdroja, lokálne, plynovým turbo kotlom vrátane prípravy TÚV. Kotol je osadený

na stene v miestnosti č. 1, so zaústením spalín do obmurovaného komínového telesa v rohu miestnosti. Z kotla sú teplonosným médiom zásobované vykurovacie telesá v miestnostiach (oceľové, nízke). V priestore č. 901 je svetelný a zásuvkový rozvod el. energie s automatickým istením v rozvodnej skrini. Umelé osvetlenie je stropnými svietidlami. V miestnostiach sú zásuvky na rozvod počítačového signálu, s kamerovým systémom. Kamery boli zrejme demontované, v stenách ostali vývody el. káblov. Príslušenstvo tvorí WC s predsieňou. WC je so zapustenou nádržkou a chýbajúcim (pokazeným) mechanizmom splachovania. Podlaha v predsieni a WC je keramická, v ostatných miestnostiach je plávajúca podlaha. WC a jeho predsieň majú v časti miestnosti keramický obklad stien do výšky150 cm. NP č. 901 je uzamknutý, k dátumu ohodnotenia nevyužívaný.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
56,66	56,66
Vypočítaná podlahová plocha	**56,66**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Spoločné priestory						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,13	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,49	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,21	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,08	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,13	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,05	0	0,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,08	0	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,05	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,51	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,13	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,57	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,05	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,05	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,05	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,05	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,05	0	0,00

	Zariadenie nebytového priestoru						
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,11	0	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00
24	Dvere	2,00	0,70	1,40	1,44	15	0,22
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,57	10	0,26
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,57	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,08	10	0,31
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,51	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,05	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,11	15	0,62
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,11	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,57	0	0,00
	Spolu	**100,00**		**97,40**	**100,00**		**1,40**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 97,40 / 100 = 0,974$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m²]

$VH = 325,30$ €/m² * 2,618 * 0,939 * 0,9740 * 1,10

$VH = 856,78$ €/m²

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 901, na 1. poschodí	2007	13	67	80	16,25	83,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného nebytového priestoru	856,78 €/m² * 56,66m²	48 545,15
Poškodenosť	-1,40 % z 48 545,15 €	-679,63
Východisková hodnota		47 865,52
Technická hodnota	83,75% z 47 865,52 €	40 087,37

Poškodenosť stavby: (47 859,00€ - 47 188,97€) / 47 859,00€ * 100 % = 1,40 %

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný nebytový priestor č. 901, sa nachádza v bytovom dome v Bratislave, v mestskej časti Dúbravka, na Agátovej ulici č. 5/A. Predmetná lokalita patrí medzi pokojné, okrajové lokality sídliska Dúbravka, ako aj mesta ako celku. Agátová ulica je vo vzdialenosť cca 300 m od štvorprúdovej Saratovskej ulice, ktorá tvorí kompozičnú os sídliska a zároveň jeho hlavnú dopravnú tepnu. Dostupnosť historického centra Bratislavy je s možnosťou cesty autom, alebo MHD - električkou a autobusmi. Autom cca 10 - 15 minút, dvomi smermi, s možnosťou využitia úseku diaľnice Bratislava - Brno, podľa dopravnej situácie. Električkou MHD asi 15 - 20 minút. Časť sídliska v ktorom sa bytový dom nachádza, má dostatok občianskej vybavenosti, dopravnej infraštruktúry, parkovej a mestskej zelene, vrátane rekreačnej zelene v lesoparku Devínska Kobyla (vo vzdialenosti cca 1 000 m). Časť občianskej vybavenosti je mestského, nad mestského až celoštátneho významu.

Územie je rovinaté, vybavené komplexnou základnou občianskou vybavenosťou (napr. Hypermarket Tesco, hotel, služby, lekáreň, detské ihriská...). V mieste sa nachádzajú kompletné inžinierske siete a technická infraštruktúra, s primeraným množstvom parkovacích miest. Na základe komplexného posúdenia, zhodnotenia výhod aj nevýhod polohy

nehnuteľnosti vo vzťahu k mestu ako celku, hodnotím polohu bytového domu ako aj polohu NP č. 901 v bytovom dome ako dobrú.

Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť svojou povahou, charakterom a dispozično - prevádzkovým usporiadaním, je určená na poskytovanie služieb obchodu, administratívne činnosti, poradenstvo, vzdelávanie, voľnočasové, prípadne iné aktivity, v rozsahu plošnej výmery NP č. 901 (56 m2), bez špeciálnych hygienických a technologických požiadaviek na prevádzku. Priestor je dostatočne presvetlený a prirodzene odvetraný oknami, s bezbariérovým vstupom. Po nenáročných dispozičných úpravách a zmenách, môže poskytovať aj celoročné bývanie.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti najmä vecné bremená a ťarchy:

V lokalite kde sa NP č. 901 nachádza, neboli zistené "vonkajšie" okolnosti a riziká, ktoré by negatívne vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Prístup k nehnuteľnosti je bezbariérový, priamo z chodníka miestnej komunikácie, Agátovej ulice. Prístup nie je ničím obmedzený. Stavba bytového domu, nevykazujú technické vady a poruchy, ktoré by bránili spoľahlivému a bezpečnému využívaniu. NP č. 901 je uzamknutý, dlhodobo nevyužívaný a neudržiavaný. Nie je poškodený no vyžaduje drobné opravy a údržbu. Nehnuteľnosť vo vlastníctve vlastníka pod poradovým číslom 24, je zaťažená záložnými a exekučnými právami, vyznačenými v LV č. 4486, ktoré by mohli negatívne ovplyvňovali vlastnícke práva a využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Nebytové priestory

Všeobecná hodnota nebytového priestoru č. 901 vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie.

S ohľadom na polohu bytového domu, dispozičné usporiadanie nebytového priestoru (NP) č. 901, celkový stavebno technický stav bytového domu a NP, lokalitu a jej okolie (v rámci sídliska Dúbravka a mesta Bratislavy), s ohľadom na situáciu na trhu s nehnuteľnosťami porovnateľného typu v Bratislave, stanovujem hodnotu priemerného koeficientu polohovej diferenciácie (kpd) vo výške **1,20**. Hodnota je nad hornou hranicou intervalu orientačných priemerných hodnôt koeficientov polohovej diferenciácie, uvedených v tabuľke 7 metodiky HYPO. Uvedené orientačné hodnoty k_{pd} sú dlhodobo prekonávané. Z hľadiska vývoja cien bytov a nebytových priestorov k dátumu ohodnotenia, "tabuľkový" k_{pd} nezodpovedá reálnej situáciu na trhu nehnuteľností, najmä v Bratislave. Toto jednoznačne potvrdzujú i-netové stránky, ponuky realitných kancelárií, ako aj osobné zistenia a skúsenosti z trhu nehnuteľností v Bratislave.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,2**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400)	3,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,660
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080)	0,120

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,660	10	6,60
2	**Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,200	30	36,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,400	7	16,80
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				

	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,400	5	12,00
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	bez príslušenstva	V.	0,120	6	0,72
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,660	10	6,60
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,600	8	28,80
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,200	6	7,20
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,200	5	6,00
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,600	9	32,40
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,400	7	16,80
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,600	7	25,20
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,400	6	14,40
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,200	4	4,80
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,400	5	12,00
16	**Názor znalca**				
	priemerný byt	III.	1,200	20	24,00
	Spolu			**145**	**250,32**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 250,32/ 145	1,726
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 40 087,37 € * 1,726	**69 190,80 €**

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

POPIS

Zdôvodnenie výberu porovnateľných nebytových priestorov.

Porovnateľné nebytové priestory (NP) som vybral z dostupných, špecializovaných internetových portálov, zameraných na trh s nehnuteľnosťami. Pri výbere porovnateľných NP som vychádzal z nasledovných kritérií :

- NP situované v bytových domoch na sídlisku Dúbravka
- približne rovnaká veľkosť, výmera úžitkovej plochy NP ako ohodnocovaný NP (ak to bolo možné)
- identické súčasné, alebo budúce funkčné využitie (funkcia obchodu, služieb,...)
- vybral som NP ktoré sa nachádzajú v existujúcej bytovej zástavbe (nie novostavby sídliska Dúbravka). Nie v nových bytových domoch, alebo nedávno realizovaných developerských projektov - novostavieb.
- snažil som sa o výber čo najaktuálnejšie zaradených inzerátov, zverejnených v čase spracovania znaleckého posudku (apríl/2020)

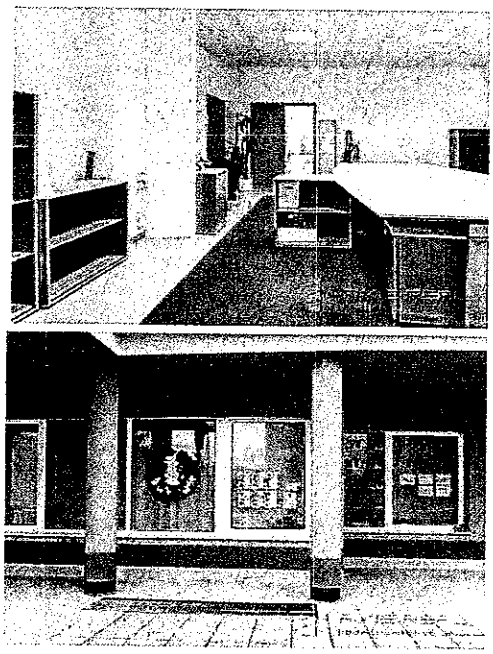
Charakteristika jednotlivých porovnateľných NP (č. 1, 2, 3) je uvedená v plnom znení inzerátov, v rozsahu prevzatom z internetu, pri jednotlivých NP.

Počet MJ stavby: 57,00 m^2

Zoznam porovnávaných stavieb

Nebytový priestor (NP) č. 1, Žatevná ulica, Bratislava, Dúbravka

Text a fotografie sú prevzaté z inzerátu na internete



Predaj kancelársky priestor, BA IV. Dúbravka, ulica Žatevná

Žatevná, Bratislava IV - Dúbravka, okres Bratislava

128 000 €

vrátane provízie možnosť HÚ

Typ: Predaj | Úžit. plocha: 86 m^2 | Cena za m^2: 1 488,37 €/m^2

Druh: Kancelárie, admin. priestory | ID inzerátu: 3946535

Stav: Novostavba

POPIS BYTU:
Realitná kancelária AXIS REAL ponúka na predaj kancelársko/obchodný priestor v tehlovom bytovom dome postavenom v roku 2002 nachádzajúceho sa v Bratislave IV. Dúbravka na ulici Žatevná. Priestor má celkovú podlahovú plochu 86 m2 a nachádza sa na zvýšenom prízemí bytového domu so samostatným vchodom a prístupom z terasy. Priestor má dve kancelárie 25 a 48 m2 vstupnú chodbu s kuchynkou a WC. Orientácia je na dve strany - východ a západ.

STAV BYTU:
Kancelárie majú plastové okná, koberce, vstupné plastové dvere, alarm a pripojenie na internet. Bytový dom je zateplený.

LOKALITA:
V blízkosti je obchodné stredisko Saratov, miestny úrad Dúbravka, električková a autobusová doprava. Kompletná občianska vybavenosť. Na terase je malá kaviareň "Biely Kocúr".

/ PREDAJ / KANCELÁRSKY / OBCHODNÝ PRIESTOR / BRATISLAVA IV. DÚBRAVKA / ULICA ŽATEVNÁ /

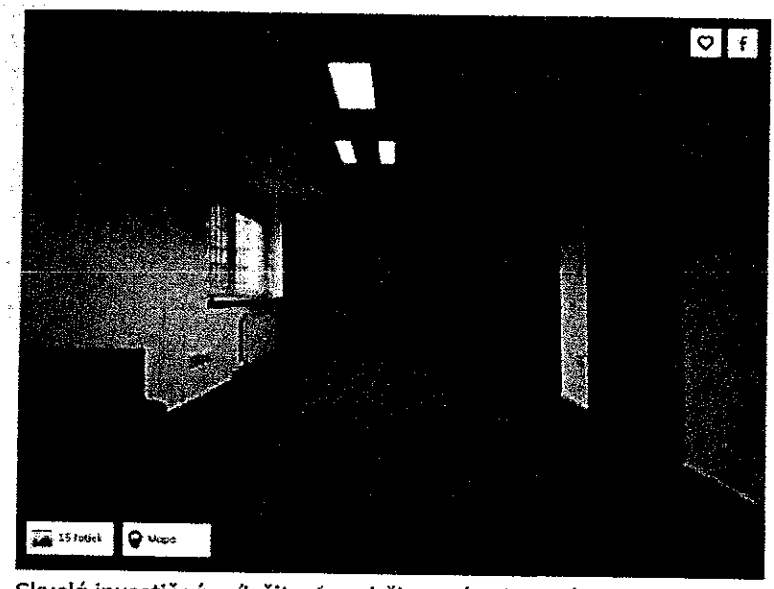
Zobrazit menší popis

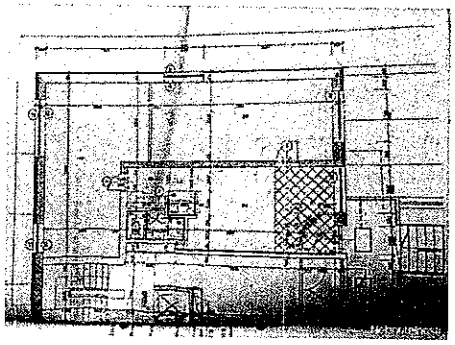
Nebytový priestor (NP) č. 1, Žatevná ulica, Bratislava, Dúbravka

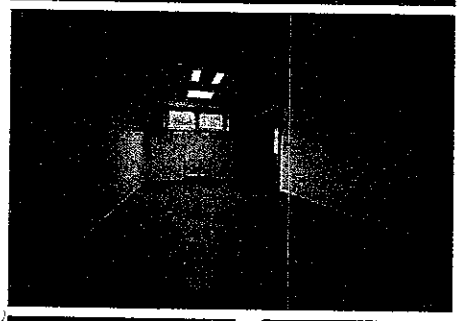
Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	3946535
Dátum k dokladu:	25. 4. 2020
Počet MJ stavieb:	86,00 m²
Cena stavby podľa dokladu:	128 000,00 €
Cena stavby na MJ:	1 488,37 €/m²

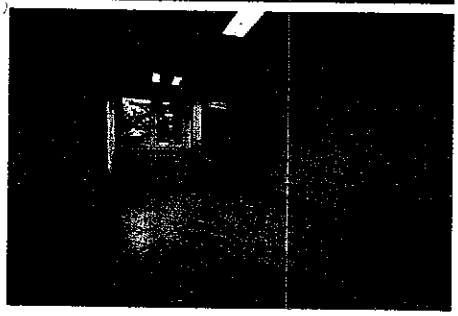
Nebytový priestor č. 2, Cabanova ulica, Bratislava, Dúbravka
Text a fotografie sú prevzaté z inzerátu na internete

Nehnuteľnosti.sk









Skvelá investičná príležitosť – udržiavané nebytové priestory - SUPER CENA-kľúčiky mám pri sebe!

Cabanova, Bratislava IV - Dúbravka, okres Bratislava

89 900 €

Typ: Predaj	Úžit. plocha: 80 m²	Cena za m²: 1 123,75 €/m²
Druh: Kancelária, admin. priestory		ID inzerátu: 3962182
Stav: Novostavba		

POZOR! Poprosím záujemcov o obhliadku, aby sme všetci dodržali ochranné pomôcky rúška a rukavice. Ďakujem.

Vladimír Marko – RK Dubrava Real, s.r.o. ponúka vo výhradnom zastúpení majiteľa nebytový priestor na Cabanovej ulici v Dúbravke.
Nebytový priestor sa nachádza na 1. podlaží v polyfunkčnom objekte so samostatným vchodom a má rozlohu presne podľa LV - 79,45m2. Celý priestor sa skladá z troch miestností, malej kuchynky, sprchy a WC. Orientácia a výhľady sú na východnú a západnú stranu.

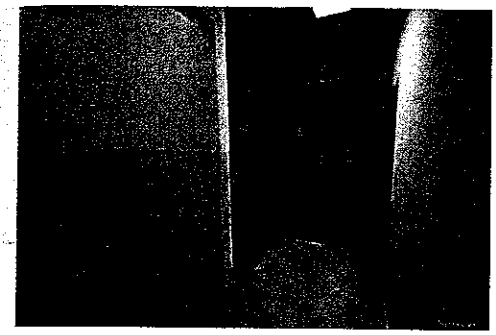
Celý polyfunkčný objekt bol postavený a daný po kolaudácii do užívania v roku 2000 a pozostáva z hromadných garáží v podzemnom podlaží, nebytových priestorov na prízemí so samostatným vchodom z exteriéru a bytov situovaných na piatich horných poschodiach.

Nami ponúkaný nebytový priestor pozostáva z troch kancelárskych miestností a príslušenstva ako zádverie, kuchynský kút, chodba, WC a sprcha. V priestore sú rozvody elektrickej energie, kúrenia, inžinierskych sietí okrem plynu. Komplet nebytový priestor je zabezpečený zabezpečovacím zariadením.
Priestor je dobre udržiavaný so štandardným vybavením, dlažkovým vykurovaním a prípravou TÚV.
Súhlas s prevádzkou kancelárií dostal majiteľ povolením okresným hygienikom 22.1.2001.

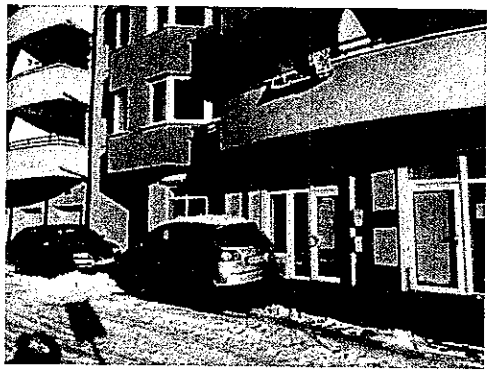
Nebytový priestor sa nachádza v sídliskovej tichej časti, s dobrou dostupnosťou, či už do mesta alebo na blízku diaľnicu D2 smerom na Záhorie a Českú republiku. Doprava je v tejto sídliskovej mestskej časti reprezentovaná autobusmi a električkami. Zastávka sídliskového mini busu je pred našim domom a k zastávke MHD do 3 minúty chôdze. Pred polyfunkčným domom je možnosť parkovania.
V prípade záujmu sa dá náš nebytový priestor pretransformovať na apartmán.
K nehnuteľnosti sa neviažu žiadne tiarchy!

Rozmery podlahovej plochy nebytového priestoru:
- Zádverie.....1,54m2
- Kancelária.....17,01m2
- Kancelária.....24,91m2
- Kancelária.....28,05m2
- Kuchynka.....1,20m2
- Sprcha.....1,78m2
- WC.....0,96m2
- Chodba.....4,00m2
SPOLU.....79,45m2

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: 3962182
Dátum k dokladu: 25. 4. 2020
Počet MJ stavieb: 80,00 m²
Cena stavby podľa dokladu: 89 900,00 €
Cena stavby na MJ: 1 123,75 €/m²



NP č. 3, Tranovského ulica, Bratislava Dúbravka
Text a fotografie sú prevzaté z inzerátu na internete



Nebytový priestor (obchodno - kancelársky) v BA IV, Dúbravke, Tranovského ul.

Tranovského, Bratislava IV - Dúbravka, okres Bratislava

149 000 €

Typ: Predaj Úžit. plocha: 83 m² Cena za m²: 1 795.18 €/m²
Druh: Obchodné priestory ID inzerátu: 3480966
Stav: Pôvodný stav

Popis lokality
Predmetom predaja je nebytový priestor - obchodno-prevádzkový, nachádzajúci sa na 1. NP (prízemí) 6 podlažného bytového domu v Bratislave IV, Dúbravke, na Tranovského ulici, ide o tichú lokalitu, v okolí sú bytové domy. Pred domom sú dobré parkovacie možnosti.

Popis nehnuteľnosti
Nebytový priestor je na prízemí v novšom bytovom dome, má výmeru 83.21 m2. Má 2 vstupy - predný od ulice do miestnosti o výmere cca 38 m2 - môže byť predajňa, prevádzka služieb, klientské miesto - kde sú veľké okná - výklady a potom zázemie so zadným vstupom - pre zásobovanie.

Zázemie pozostáva z kuchynky, skladu, ďalej technická miestnosť - kotolňa, kúpeľňa (WC, sprcha). Technický stav je dobrý. Svetlá výška miestností je 3 m.

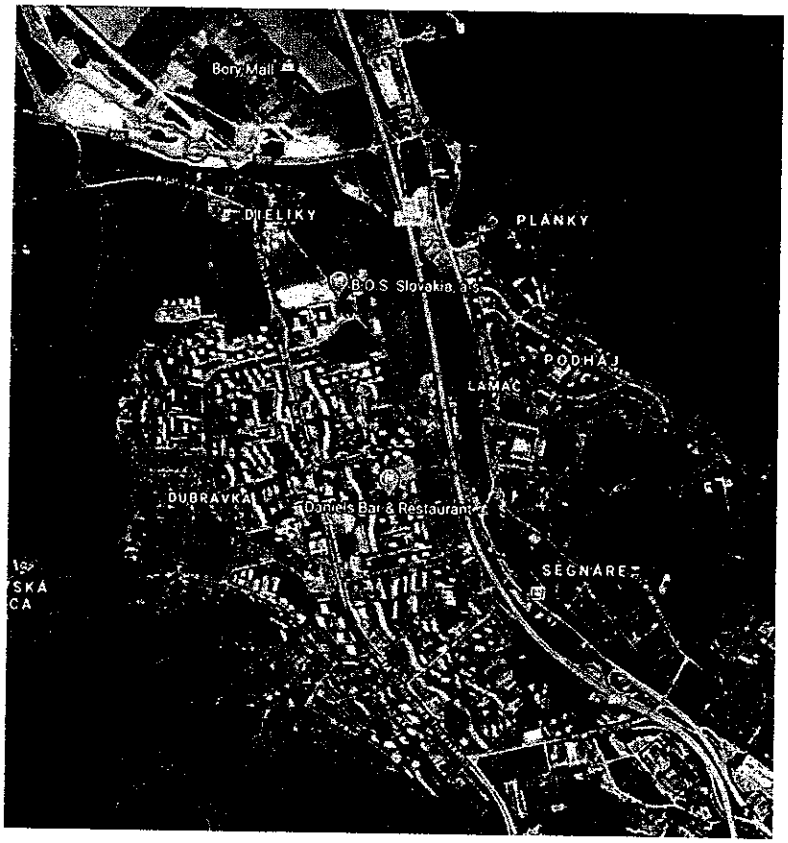
Nebytový priestor má samostatné kúrenie - vlastný plynový kotol.

Náklady a poplatky:
- správcovský poplatok 72 Eur (voda, správa, fond opráv ...)
- elektrika (ZSE) - 23 Eur
- plyn (SPP) - 10 Eur

Nebytový priestor je predurčený na široké využitie: kancelárie, obchodná prevádzka, ambulancia, prevádzka služieb.
Alternatívou je tiež využitie na apartmánové bývanie.

Doplňujúce údaje:
Bezbariérový prístup

Počet obytných miestností: 9999
Stavebný materiál: tehlová



Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: 3480966
Dátum k dokladu: 25. 4. 2020
Počet MJ stavieb: 83,00 m²
Cena stavby podľa dokladu: 149 000,00 €
Cena stavby na MJ: 1 795,18 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Zdôvodnenie použitých faktorov porovnania.

Ohodnocovaný nebytový priestor (NP) č. 901 na Agátovej ul. č. 5/A - ku všetkým porovnateľným NP, na Žatevnej, Cabanovej a Tranovského ulici v Dúbravke.

1. Ekonomické faktory.

- aktuálnosť porovnateľnej ceny : ohodnocovaný NP č. 901, je v štádiu prípravy úkonov a podkladov na verejnú dražbu, kým všetky porovnateľné NP (3) sú v ponuke realitných kancelárií. Podľa textu inzerátov, v prípade záujmu je

možný okamžitý predaj, prevod NP. Inzeráty boli zistené na internete dňa 25.4.2020. V žiadnom z uvedených inzerátov nie je dátum zverejnenia, publikácie v inzercii. V inzerátoch nie je uvedené, či je v cene započítaná provízia za sprostredkovanie a služby, spojené s kúpou a prevodom nehnuteľností. Vo všetkých 3 prípadoch faktor hodnotím zrážkou - horšie - 5%.

2 - 4. Polohové faktory.

- vplyv polohy bytového domu v meste - obci : Ohodnocovaný aj porovnávané NP (3) sa nachádzajú v bytových domoch v mestskej časti Dúbravka. Ohodnocovaný NP je polohou najvzdialenejší k centru mesta. Poloha porovnateľných NP vzhľadom k centru mesta je zhruba rovnaká. Vo všetkých 3 prípadoch faktor hodnotím zrážkou - horšie - 5%.

- vplyv polohy bytového domu v obytnej zóne : Ohodnocovaný aj porovnávané NP (3) sa nachádzajú v bytových domoch v mestskej časti Dúbravka. Ohodnocovaný NP je v okrajovej polohe zóny , s dobrou dostupnosťou k MHD (konečná zastávka električky, autobusové linky), ako aj možnosťami dennej rekreácie v okolitej zeleni, vrátane blízkosti hypermarketu Tesco a dostupnosti služieb. Vo všetkých 3 prípadoch faktor hodnotím prirážkou + 5% - lepšie.

- vplyv polohy NP v bytovom dome : všetky NP sa nachádzajú na prízemí bytových domov, prístupné z úrovne chodníka. NP na Cabanovej ulici je síce prístupný z chodníka, ale iba po predložených schodoch. V tomto prípade som použil faktor lepšie + 5%. Pre porovnanie NP Žatevnej a Tranovského, som použil zhodu ± 0 %

5 - 7. Konštrukčné a fyzické faktory.

- technický stav bytového domu a konštrukno materiálové riešenie byt. domu: bytový dom v ktorom sa nachádza ohodnocovaný NP, bol odovzdaný do užívania v r. 2007. Bytový dom je starostlivo udržiavaný a spravovaný. Bytové domy v ktorých sa nachádzajú porovnávané NP, boli odovzdané neskôr. Faktor hodnotím prirážkou - lepšie +5%.

- technický stav NP a jeho vybavenie (položky 6 a 7)

Ohodnocovaný NP je dlhodobo nevyužívaný. Vyskytujú sa drobné závady a nedostatky (pokazený mechanizmus splachovača WC, čiastočne chýbajúce vnútorné dvere, prípadne kovania a kľučky na dverách,..). NP č. 901 je vybavený samostatným kotlom ÚK. Porovnateľné NP sú z fotografií a popisu plne funkčné a veľmi dobre udržiavané (WC, sanita, kuchynský kút,..), v lepšom technickom stave na lepšej úrovni vybavenia. Vo všetkých 3 prípadoch, faktor hodnotím zrážkou - horšie - 5%.

Názov	NP č. 1, Žatevná ul., Bratislava, Dúbravka	NP č. 2, Cabanova ulica, Bratislava Dúbravka	NP č. 3, Tranovského ul., Bratislava Dúbravka Dúbravka
Cena porovnateľného majetku [€]	128 000,00 (ponuková cena)	89 900,00 (ponuková cena)	149 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m²]	1 488,37	1 123,75	1 795,18
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - aktuálnosť porovnateľnej ceny	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy bytového domu v obci	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy bytového domu v obytnej zóne	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie
Polohové faktory - vplyv polohy NP v bytovom dome	± 0,00 % zhoda	+ 5,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav bytového domu	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav NP	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - vybavenie NP	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Spolu:	**- 10,00 %**	**- 5,00 %**	**- 10,00 %**
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m²]	1 339,53	1 067,56	1 615,66
Priemerná porovnateľná hodnota			**1 340,92 €/m²**

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

NP č. 1, Žatevná ul., Bratislava, Dúbravka:

1 488,37+1 488,37*(-0,0500-0,0500+0,0500+0,0000+0,0500-0,0500-0,0500)= 1 339,53 €/m²

NP č. 2, Cabanova ulica, Bratislava Dúbravka:

1 123,75+1 123,75*(-0,0500-0,0500+0,0500+0,0500+0,0500-0,0500-0,0500)= 1 067,56 €/m²

NP č. 3, Tranovského ul., Bratislava Dúbravka:

1 795,18+1 795,18*(-0,0500-0,0500+0,0500+0,0000+0,0500-0,0500-0,0500)= 1 615,66 €/m²

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]: (1 339,53+1 067,56+1 615,66)/3=1 340,92 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota (VŠH) na mernú jednotku		1 340,92 €/m²
VŠH stavieb stanovená metódou porovnávania	$VŠH_S$ = 57 m² * 1 340,92 €/m²	**76 432,44 €**

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	**69 190,80**
Porovnávacia metóda	76 432,44

Výber vhodnej metódy je popísaný v závere ZP, Otázky a odpovede.

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

VŠH stavieb = 69 190,80 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Predmetom ohodnotenia je stanovenie VŠH spoluvlastníckeho podielu z pozemku p.č. 3422/71 a 3422/89, evidovanom v LV č. 4486, k.ú. Dúbravka, prislúchajúceho k NP č. 901, nachádzajúceho sa v bytovom dome, s.č. 3399, vchod Agátová č. 5/A. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu k pozemku, je 5666/129011. Na výšku spoluvlastníckeho podielu k pozemku, pripadá výmera 10 58 m2. Pozemok predstavujú zastavané plochy a nádvoria v intraviláne mesta. Pozemok je prístupný z verejných komunikácií, Agátovej ulice. Na pozemku je v celom rozsahu postavený bytový dom s.č. 3399. Agátová ulica je vo vzdialenosti asi 300 m od štvorprúdovej Saratovskej ulice, ktorá tvorí hlavnú dopravnú tepnu sídliska Dúbravka. Dostupnosť do centra Bratislavy je s možnosťou cesty autom, taxíkom, alebo MHD - električkou a autobusmi. Autom cca 10 - 15 minút, dvomi smermi, s možnosťou využitia úseku diaľnice Bratislava - Brno, podľa dopravnej situácie. Električkou MHD asi 15 - 20 minút. Časť sídliska v ktorom sa bytový dom nachádza, má dostatok občianskej vybavenosti, dopravnej infraštruktúry, parkovej a mestskej zelene, vrátane rekreačnej zelene v lesoparku Devínska Kobyla (vo vzdialenosti cca 1 000 m). Časť občianskej vybavenosti je mestského, nad mestského až celoštátneho významu.

Územie je rovinaté, vybavené komplexnou základnou občianskou vybavenosťou (napr. Hypermarket Tesco, hotel, služby, lekáreň, detské ihriská...). V mieste sa nachádzajú kompletné inžinierske siete a technická infraštruktúra, s primeraným množstvom parkovacích miest.

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie, v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z. Východisková hodnota (VH) pre mesto Bratislava je vo výške 66,39 €/m2. Použitie jednotlivých koeficientov je zdôvodnené vo výpočte. Jednotková hodnota ohodnocovaných pozemkov je **295,12 €/m2**. Hodnota spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 5666/129011, na pozemku p.č. 3422/71 a 3422/89 k.ú. Dúbravka, prislúchajúceho k NP č. 901, nachádzajúcom sa v bytovom dome, 3399 je - **3 123,67 €.**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel NP k pozemku	Výmera podielu [m²]
3422/71	ZAS	195,00	1/1	5666/129011	8,56
3422/89	ZAS	46,00	1/1	5666/129011	2,02
Spolu výmera					**10,58**

ZAS - zastavané plochy a nádvoria

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 2,00 * 0,90	4,4453
Jednotková VŠH pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 4,4453	**295,12 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3422/71	195,00 m² * 295,12 €/m² * 1/1*5666/129011	2 527,45
parcela č. 3422/89	46,00 m² * 295,12 €/m² * 1/1*5666/129011	596,22
Spolu		**3 123,67**

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 901, na 1. poschodí, v bytovom dome súpisné číslo 3399, na Agátovej ulici č. 5/A, v Bratislave, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, ako i na pozemku p. č. 3422/71 a 3422/89, katastrálne územie Dúbravka, obec Bratislava - mestská časť Dúbravka, okres Bratislava IV. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.4486, k.ú. Dúbravka.

Odpoveď :

Na stanovenie všeobecnej hodnoty (VŠH) nehnuteľností, boli aplikované metodické postupy uvedené v prílohe č. 3, vyhlášky č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. VŠH pozemkov bola stanovená v zmysle vyhlášky 213/2017 Z.z.

Pre výpočet VŠH nebytového priestoru bola použitá metóda polohovej diferenciácie a porovnávacia metóda. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som vylúčil vzhľadom na skutočnosť, že ide o dlhodobo nevyužívaný, neprenajímaný priestor (cca 7-8 rokov). Počas tohto obdobia, priestor generoval iba stratu formou nákladov na kúrenie - temperovanie v zimných mesiacoch, daň z nehnuteľnosti a iné správne poplatky. Priestor vyžaduje drobné opravy. Z uvedených dôvodov jeho výnosová hodnota, určená z prenájmu, je záporná a nemožno vykonať výpočet kombinovanou metódou (kombinácia výnosovej a technickej hodnoty stavby) .

Na stanovenie VŠH som neuprednostnil porovnávaciu metódu. Pri porovnaní som vychádzal z internetových portálov RK. Vybrané porovnávané nehnuteľnosti neboli dostatočne identifikované v území, alebo nebol dostatočne popísaný ich technický stav, rozsah technického vybavenia, rozsah a čas rekonštrukcie, čo môže skresľovať výsledok pri zadávaní jednotlivých faktorov a použití zrážok - prirážok, v porovnaní s ohodnocovaným objektom.

Na stanovenie VŠH ohodnocovaného nebytového priestoru som vybral výpočet metódou polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2020. / - IV.Q. 1996 / K_{cu} = 2,618.

Pre výpočet VŠH pozemku je použitá metóda polohovej diferenciácie. Porovnávaciu metódu som vylúčil z dôvodov, že ide o pozemok, ktorý je v plnom rozsahu zastavaný stavbou, bytovým domom s.č. 3399. Dostupné zdroje použiteľné pre porovnanie pozemkov (ponuky realitných kancelárií na internete) neponúkajú pozemky, ktoré sú zastavané a nemožno ich samostatne využiť, zastavať. V inzerátoch, kde sú stavby ponúkané spoločne s pozemkami, nie je ponuková cena (VŠH) špecifikovaná zvlášť pre stavby a zvlášť pre pozemky. Nemožno z nich zistiť cenu pozemkov, použiteľnú pre výpočet porovnaním. Preto výpočet VŠH uskutočňujem metódou polohovej diferenciácie.

Rekapitulácia :

stavby :

nebytový priestor č. 901, na 1. poschodí, v bytovom dome súpisné číslo 3399, na Agátovej ulici č. 5/A, v Bratislave

polohovou diferenciáciou..... **69 190, 80 €**

porovnávacou metódou..... ...76 432, 44 €

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

pozemky :

spoluvlastnícky podiel vo výške 5666/129011, na p. č. 3422/71 a 3422/89, k.ú. Dúbravka

polohovou diferenciáciou.....3 123,67 €

Bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH nehnuteľností spolu, po zaokrúhlení v zmysle platnej vyhlášky **72 300.- €**

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Nebytový priestor č. 901, na 1. poschodí (prízemí), vo vchode Agátová 5/A, v bytovom dome s.č. 3399, v k.ú. Dúbravka, v Bratislave.	1/1	69 190,80
Pozemky		

Pozemok p. č. 3422/ 71 k.ú. Dúbravka, (8,56 m²)	1/1 z 5666/129011	2 527,45
Pozemok p. č. 3422/89, k.ú. Dúbravka, (2,02 m²)	1/1 z 5666/129011	596,22
Všeobecná hodnota celkom		**72 314,47**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		**72 300,00**

Slovom: Sedemdesiatjedentisíctristo Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

V lokalite kde sa bytový dom s.č. 3399 a NP č. 901 nachádza, neboli zistené okolnosti a riziká, ktoré by negatívne vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Prístup k nehnuteľnosti je bezbariérový, priamo z chodníka miestnej komunikácie, Agátovej ulice. Prístup nie je ničím obmedzený. NP č. 901 je uzamknutý, dlhodobo nevyužívaný. Nie je poškodený no vyžaduje drobné opravy a pravidelnú údržbu. Nehnuteľnosť vo vlastníctve vlastníka pod poradovým číslom 24, je zaťažená záložnými a exekučnými právami, vyznačenými v LV č. 4486.
V čase spracovania znaleckého posudku, pri miestnej obhliadke, ani pri štúdiu podkladových materiálov k znaleckému posudku, neboli zistené iné mimoriadne riziká, ktoré by bránili spoľahlivému využitiu nebytového priestoru. Stavebnotechnický stav bytového domu a nebytového priestoru, nevykazuje viditeľné poruchy a závady, ktoré by sa javili ako možné riziká.

V Bratislave dňa 01.06.2020

Ing. arch. Ivan BUŠOVSKÝ ZNALEC Odbor: Stavebníctvo Odhad hodnoty nehnuteľností

Ing. arch. Ivan Bušovský

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č.4486 - k.ú. Dúbravka, zo dňa 02.04.2020
2. Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 01.04.2020
3. Uznesenie o ustanovení správcu, zo dňa 14.02.2014
4. Kolaudačné rozhodnutie, zo dňa 4.5.2007
5. Zameranie, pôdorys skutkového nebytového priestoru.
6. Fotodokumentácia nebytového priestoru a bytového domu
7. Objednávka znaleckého posudku

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

24 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. (IČO 31318916) na nebytový priestor Zariadenie obchodu č. 901 na 1.p., vchod Agátová 5/A, podľa V-1907/11 zo dňa 31.01.2011

24 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného OTP Banka Slovensko, a.s., (IČO 31 318 916) na NP č.901 na 1.p., vchod Agátová 5/A podľa exekučného príkazu č.EX 907/12 zo dňa 04.02.2013 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-2619/13.

24 Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov (Byty Plus,spol. s.r.o. IČO 35967781) na NPč. 1-901, 1.p., Agátová ul. 5/Apodľa §15 ods.1 zákona NR SRč. 182/1993 Z.z v znení neskorších predpisov podľa žiadosti zo dňa 07.03.2013, Z-4534/13.

24 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Slovenská záručna a rozvojová banka, a.s, (IČO 00682420) na NPč.901 na 1.p., vchod Agátova 5/A podľa exekučného príkazu č.EX 1759/2012 zo dňa 10.04.2013 (súdny exekútor Mgr. Róbert Segľa), Z-6656/13.

Iné údaje:

24 Rozhodnutie o prkiel.súp.čísla č. OR/4163/2007/Mi zo dňa 28.5.2007, Kolaudač.rozhod. č. D-2007-06/25418-1729-1/H/28/Ry právoplat. z 4.5.2007

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava IV — Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. DÚBRAVKA — Dátum vyhotovenia 02.04.2020

Katastrálne územie: Dúbravka — Čas vyhotovenia: 08:49:52

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4486

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m2*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*Druh ch.n.*
3422/ 71	195	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
3422/ 69	46	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	*na parcele číslo*	*Druh stavby*	*Popis stavby*	*Druh ch.n.*	*Umiest. stavby*
3399	3422/ 71	9	polyfunkčný dom		1
3399	3422/ 69	9	polyfunkčný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Nebytový priestor

Vchod : Agátová 5/A 1. p. *Priestor č.* 901

Druh nebytového priestoru: 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 5668 / 129011

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

24 Dvořák Patrik r[redacted] Bratislava, PSČ [redacted]

Dátum narodenia : 28.03.1974

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.970/3/122/12 zo dňa 19.07.2012, na NP 1-901, 1.p.,Agátová 5A , v prospech OTP Banka Skovensko a.s., IČO 31318918, P-2216/12.

Poznámka: Poznamenáva sa zápis nehnuteľnosti do súpisu oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa OTP Banka Slovensko,a.s. Sp.zn. 2R/4/2013 S 1436, P-669/15

Titul nadobudnutia: Zmluva o výstavbe domu a kúpna zmluva k pozemku V 6890/06 z 13.10.2006.

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

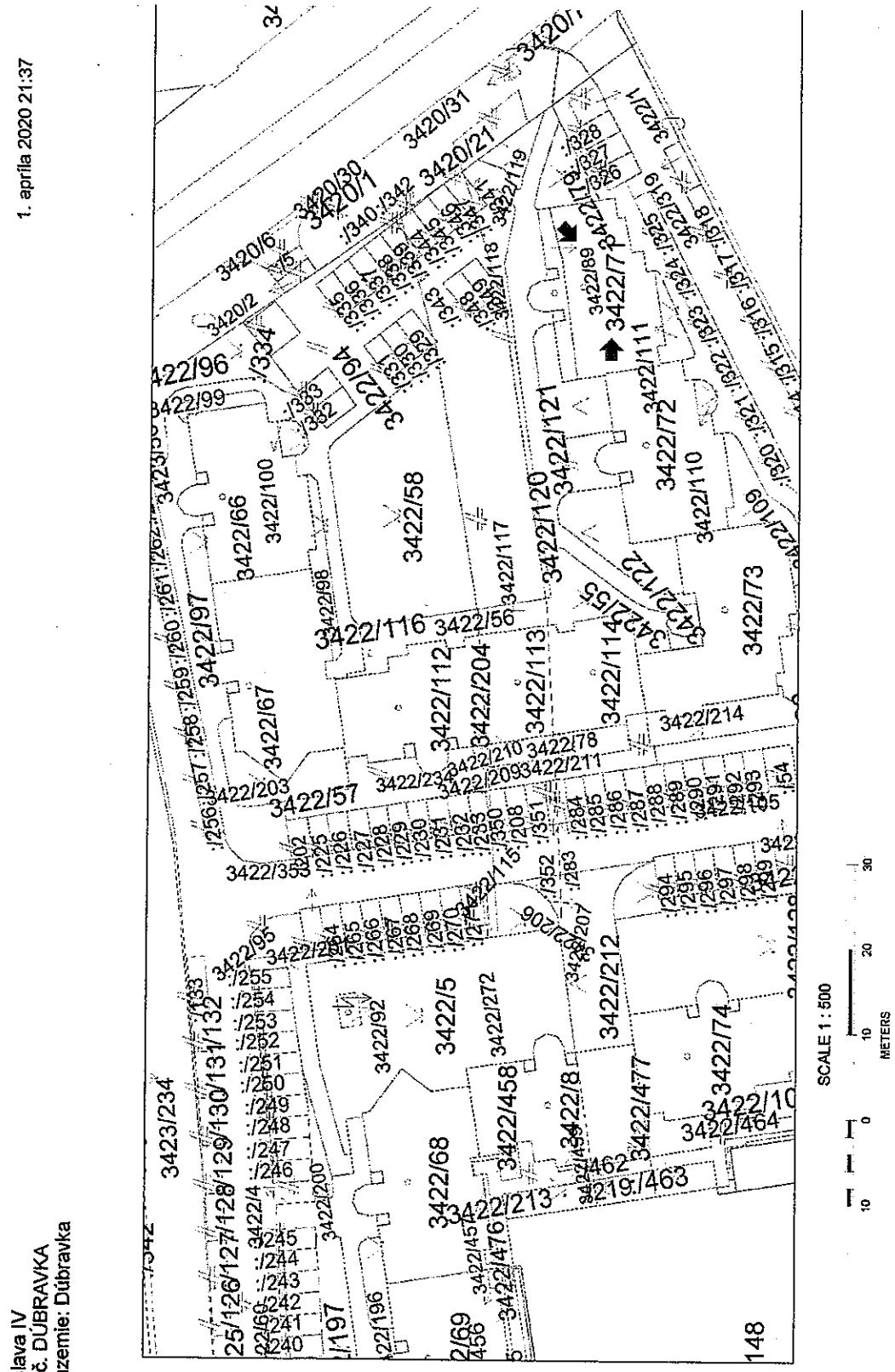
Druh nebytového priestoru:

1 - Zariadenie obchodu

1. List vlastníctva č.4486 - k.ú. Dúbravka, zo dňa 02.04.2020

Znalec: Ing. arch. Ivan Bušovský — číslo posudku: 21 / 2020

2. Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 01.04.2020



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

č. D–2007-06/25418-1729-1/H/28/Ry

V Bratislave dňa 30. apríla 2007

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 4. 5. 2007
V Bratislave dňa 8. 5. 2007

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava – Dúbravka ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku , v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon") a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok"), na podklade vykonaného konania rozhodol takto:
podľa § 81 a § 82 stavebného zákona v spojení s § 20 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

stavby „Dúbravka 200 – výstavba občianskej vybavenosti a polyfunkčných domov – polyfunkčný dom A,B,C" - **polyfunkčný dom A4** na pozemku parc. č. 3422/71 a 3422/89 k. ú. Dúbravka zapísaného na LV č. 4486 s prípojkami inžinierskych sietí pre stavebníka

B.O.S. Slovakia, a.s., Plynárenská 7/B, 821 09 Bratislava

podľa projektovej dokumentácie skutkového stavu vypracovanej Ing. arch. Štefanom Bučekom, autorizovaným architektom overenej v kolaudačnom konaní.

Na hore menovanú stavbu bolo vydané stavebné povolenie č. D-2004/4654-365/G/26/Ry, zo dňa 8.6.2004, právoplatné dňa 30.6.2004, zmena stavby pred dokončením č. D-2005/10063-219/G/22/Zm/Ry zo dňa 21.4.2005, právoplatné dňa 19.5.2005 a zmena č. D-2006/417-45/Zm/Ry zo dňa 30.1.2006, právoplatné dňa 10.2.2006.

Kolaudovaná stavba pozostáva:

z bytového domu A4 s ôsmimi nadzemnými podlažiami, krovovej strešnej konštrukcie, dvoch samostatných vstupov do bytového domu, bytov, pivníc, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu. Celková zastavaná plocha je 241 m^2.

Účel využitia bytového domu je nasledovný:

- 21 bytov (2. NP až 8. NP) z toho 1 izbových 7 (podlahová plocha 258,16 m^2, obytná plocha 157,57 m^2)
  2 izbových 7 (podlahová plocha 395,22 m^2, obytná plocha 241,15 m^2)
  3 izbových 7 (podlahová plocha 505,12 m^2, obytná plocha 327,11 m^2)
- dva nebytové priestory - obchodné priestory (1.NP)

4. Kolaudačné rozhodnutie, zo dňa 4.5.2007

K003040
Spisová značka: 2R/4/2013

Okresný súd Prešov v právnej veci vyhláseného konkurzu na majetok úpadcu B.O.S. Slovakia, a.s., so sídlom Boženy Nemcovej 1, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 35 810 807, správcom ktorého je JUDr. Marta Maruniaková, so sídlom kancelárie Sovietskych hrdinov 200/33, 086 01 Svidník, o výmene správcu, takto rozhodol

o d v o l á v a JUDr. Martu Maruniakovú, so sídlom kancelárie Sovietskych hrdinov 200/33, 086 01 Svidník z funkcie správcu úpadcu,

u s t a n o v u j e I & R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZÁCIE, k. s., so sídlom kancelárie Slánska 20A, 080 06 Prešov do funkcie správcu úpadcu.

Poučenie:
Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie.

Okresný súd Prešov dňa 7.2.2014
JUDr. Tomáš Novák, samosudca

3. Uznesenie o ustanovení správcu, zo dňa 14.02.2014

5. Neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia je projekt skutočného vyhotovenia overený stavebným úradom v kolaudačnom konaní.
6. Dodržať podmienky súhlasu na prevádzku malého zdroja znečistenia ovzdušia podľa vyjadrenia č. MAG/2006/14499/27459/Ma zo dňa 31.5.2006.
   - prevádzkovať kotly v súlade s technicko-prevádzkovými podmienkami výrobcu
   - oznámiť v zmysle § 6 ods. 4 zákona č. 401/1998 Z.z. o poplatkoch za znečistenie ovzdušia, každoročne do 15 februára na Magistrát Hl. mesta SR Bratislavy úplné a pravdivé údaje o zdroji znečisťovania, potrebné pre určenie výšky poplatku

ODÔVODNENIE

Navrhovateľ B.O.S. Slovakia, a.s., Plynárenská 7/B, 821 09 Bratislava požiadal dňa 14.12.2005 tunajší stavebný úrad o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Dúbravka 200 – výstavba občianskej vybavenosti a polyfunkčných domov – polyfunkčný dom A3-A4" na pozemku parc. č. 3422/72 a 3433/71 v k. ú. Dúbravka, s prípojkami inžinierskych sietí.

Na hore menovanú stavbu bolo vydané stavebné povolenie č. D-2004/4654-365/G/26/Ry, zo dňa 8.6.2004, právoplatné dňa 30.6.2004 a zmena stavby pred dokončením č. D-2005/10063-219/G/22/Zm/Ry zo dňa 21.4.2005, právoplatné dňa 19.5.2005 a č. D-2006/417-45/Zm/Ry zo dňa 30.1.2006, právoplatné dňa 10.2.2006.

Navrhovateľ zaplatil podľa položky č. 62a písm. a) zákona č. 145/1995 Zb. správny poplatok vo výške 2000,- Sk (slovom dvetisíc korún slovenských).

Mestská časť Bratislava – Dúbravka ako príslušný stavebný úrad listom č. D-2006/25418-1729/Ry zo dňa 12.1.2006 oznámila začatie kolaudačného konania menovanej stavby. Po oznámení o začatí konania navrhovateľ požiadal o zmenu termínu konania kolaudačného konania. Ústne konanie spojené s miestnou obhliadkou sa konalo dňa 20.3.2007 a 12.4.2007 z konania boli spísané zápisnice.

Pri ústnom konaní sa zistili kolaudačné závady, ktoré bol stavebník povinný odstrániť a zároveň stavebník nepredložil všetky potrebné doklady, a preto stavebný úrad kolaudačné konanie prerušil rozhodnutím č. D-2006/25418-1729/Ry zo dňa 10.7.2006, právoplatné dňa 21.7.2006. Po prerušení konania stavebník nedostatky odstránil a stavebný úrad kontrolu odstránených nedostatkov vykonal dňa 20.3.2007. Na tomto konaní stavebný úrad zistil, že stavba je realizovaná v zmysle projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia. Zároveň na miestnej obhliadke konanej dňa 20.3.2007 boli zistené drobné nedostatky, ktoré stavebník odstránil a doložil o tom zápis. Dňa 12.4.2007 bola ďalšia obhliadka stavby a dňa 30.4.2007 boli doplnené posledné doklady potrebné na vydanie kolaudačného rozhodnutia.

Počas realizácie stavby došlo k odchýlkam oproti dokumentácii overenej v stavebnom konaní. Nakoľko sa skutočné realizovanie stavby podstatne neodchyľuje od projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, spojil stavebný úrad kolaudačné konanie s konaním o zmene stavby pred dokončením. Zmeny sú zakreslené v projekte skutočného vyhotovenia overeného stavebným úradom v kolaudačnom konaní. Stavebný úrad samostatne skolaudoval bytový dom A3 a vydal samostatné rozhodnutie na túto stavbu.

Ku kolaudačnému konaniu boli predložené doklady preukazujúce výsledky predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem, záznam o prevzatí geodet. dokumentácie Správcom digitálnej mapy č. zo dňa 8.6.2006, geometrický plán č. 11/2004 zo dňa 10.1.2005 overeného katastrálnym úradom v Bratislave IV, správou katastra Bratislava IV pod č. 48/2005 zo dňa 28.1.2005, priestorové vytýčenie stavby, projektová dokumentácia, stanoviská dotknutých orgánov, LV č. 4486.

Kolaudačné konanie bolo v zmysle § 81 ods. 4 stavebného zákona spojené s konaním o zmene stavby, vzhľadom k tomu, že projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia sa podstatne neodchyľuje od PD overenej v stavebnom konaní.
Ide najmä o nasledovné zmeny:
- drobné dispozičné zmeny jednotlivých bytov
- zmena vykurovania z elektrického na plynové na 1. NP, obchodný priestor

Uvedené zmeny stavebný úrad týmto odsúhlasuje.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň v zmysle § 82 ods. 4 stavebného zákona osvedčením, že stavba je spôsobilá na prevádzku.

Pre objekty - SO 110.1 Transformačná stanica TS1, SO 110.2 Transformačná stanica TS2, SO 110.4 Vonkajšie rozvody VN a SO 110.2 Elektrické prípojky NN bolo vydané rozhodnutie na užívanie stavby č. D-2006-05/24761-1674/H/23/Ry zo dňa 13.7.2006, právoplatné dňa 18.7.2006.

Pre objekt - SO 107 Verejný plynovod + prípojky, STL plynovod bolo vydané rozhodnutie na užívanie stavby č. D-2006/24761-1674-1/H/24/Ry zo dňa 16.8.2006, právoplatné dňa 16.8.2006.

Pre podmieňujúcu investíciu „Kanalizačný zberač S1, Bratislava – Dúbravka" bolo vydané rozhodnutie č. ZPS/2006/04952.1/BAJ-IV.1152.

Pre objekty SO 108.1 Preložka dažďovej kanalizácie DN 600, SO 108.2 Dažďová kanalizácia, SO 108.3 Dažďová kanalizácia a ORL, SO 108.4 Splašková kanalizácia a prípojky a SO 108.6 Verejný vodovod a prípojky bolo vydané rozhodnutie na užívanie stavby č. ZPS/2006/06138/BAJ-IV.1223 zo dňa 18.8.2006, právoplatné dňa 24.8.2006.

Pre objekt SO 110.3 Vonkajšie osvetlenie – časť bolo vydané kolaudačné rozhodnutie č. D-2007-06/25417-1728/H/2/Ry zo dňa 16.1.2007.

Pre objekty A/Trvalé objekty, SO 111.1 Obslužné komunikácie a státia pri komunikáciách, SO111.3 Chodníky a spevnené plochy, (vo vnútrobloku domov A) a objekty B/ Dočasné objekty do 31.12.2010, objekt SO 111.2 Dočasné parkoviská, (vo vnútrobloku domov A) bolo vydané rozhodnutie na užívanie stavieb č. OR/1178/2007/1/Ma zo dňa 30.4.2007.

Pre trvalé užívanie 22 ks malých zdrojov znečistenia ovzdušia v bytovom dome bol vydaný súhlas na prevádzku č. MAG/2006/14499/27459/Ma zo dňa 31.5.2006.

Pre užívanie stavby stanovuje stavebný úrad podľa § 82 stavebného zákona tieto podmienky :

1. Stavba sa bude užívať v súlade s týmto rozhodnutím a môže sa užívať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia. Každá zmena v užívaní musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. Počas užívania stavby musia byť stále dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
3. Stavba sa môže užívať na povolený účel až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
4. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania; pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavebnému úradu

Účastníci kolaudačného konania a dotknuté orgány štátnej správy zaujali k vydaniu kolaudačného rozhodnutia súhlasné stanovisko: IP Bratislava č. 2163/2007-2.2 zo dňa 25.4.2007, RÚVZ č. RÚVZ/21 – 5152/2007 zo dňa 25.4.2007 a stanovisko ORHaZZ zápisom do protokolu kolaudačného konania, že z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti nemá pripomienky.

Na základe horeuvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výroková časť tohto rozhodnutia.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskej časti Bratislava Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42, pričom odvolacím orgánom je Krajský stavebný úrad (podľa § 54 správneho poriadku). Toto rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - DÚBRAVKA - 2

Ing. Ján Sandtner
starosta

Doručuje sa:

1. B.O.S. Slovakia, a.s., Plynárenská 7/B, 821 09 Bratislava

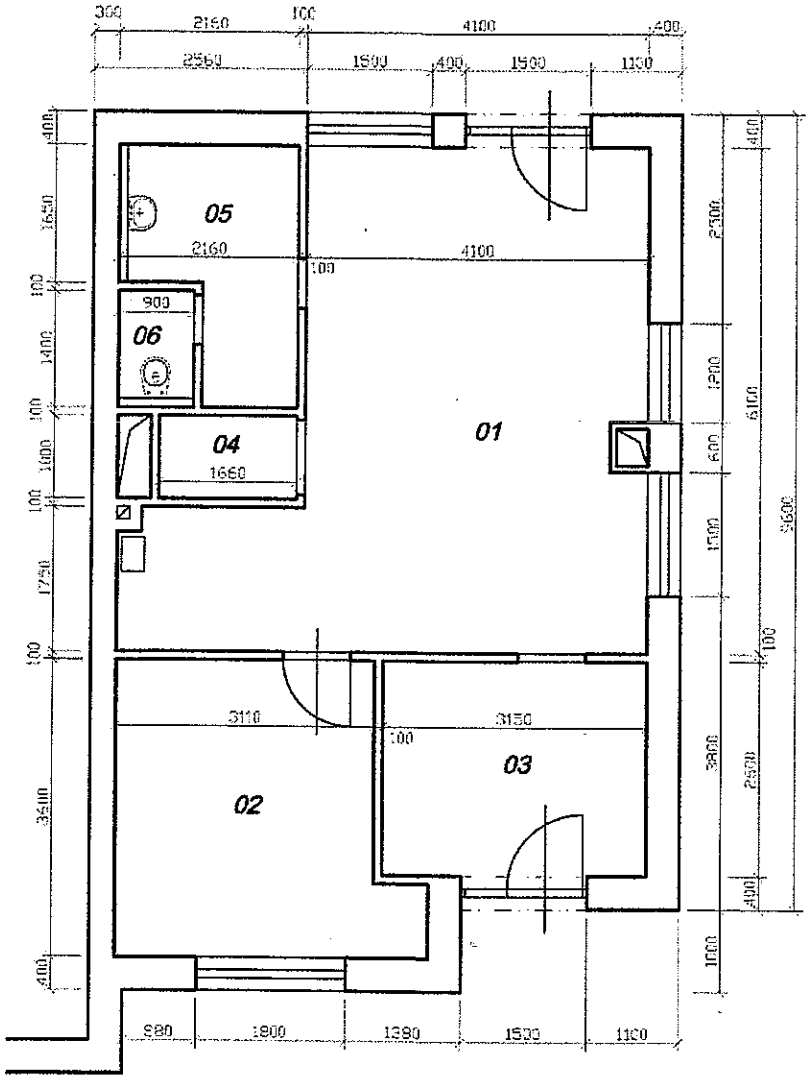
5. Zameranie, pôdorys skutkového nebytového priestoru.

Pôdorys nebytového priestoru

legenda miestností

OZNAČENIE MIESTNOSTI	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA (m2)
01	MIESTNOSŤ	28,60
02	MIESTNOSŤ	11,78
03	MIESTNOSŤ	8,19
04	SKLAD	1,68
05	PREDSIEŇ WC	5,14
06	WC	1,17

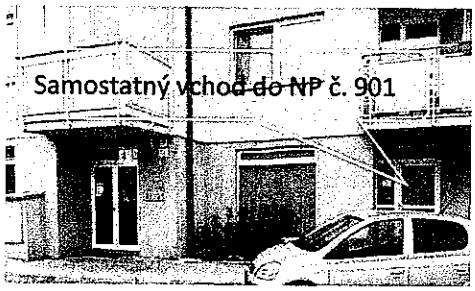
PODLAHOVÁ PLOCHA PRIESTORU 56,54 m2



NEBYTOVÝ PRIESTOR, BRATISLAVA IV	ZAMERANIE SKUTKOVÉHO STAVU K ZNALECKÉMU POSUDKU		
OBJEKT: AGÁTOVÁ UL. Č. 3399/5A	SÚPISNÉ ČÍSLO: 3399	PARCELNÉ ČÍSLO: 3422/71,89	
OBSAH: PÔDORYS PRIESTORU č. 901 NA 1.N.P.	K.Ú. DÚBRAVKA		
	FORMÁT:	DÁTUM:	MIERKA:
	A4	04/2020	1:75

6. Fotodokumentácia nebytového priestoru a bytového domu

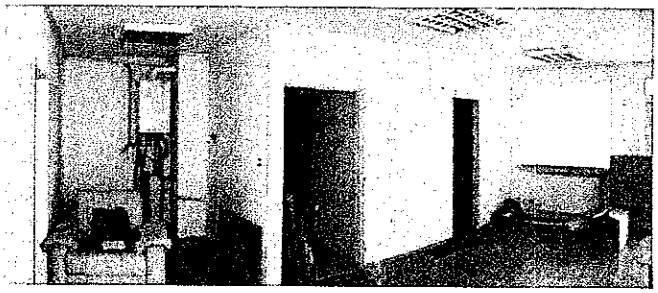
Celkový pohľad na bytový dom (zo dvora) ▲

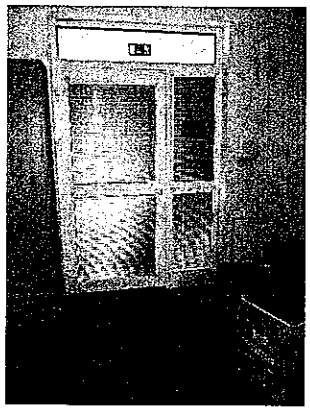


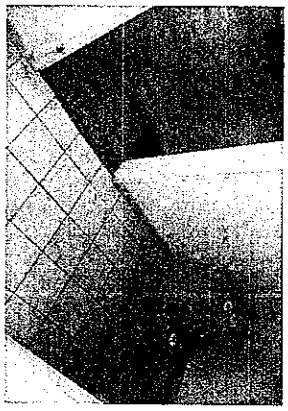
▲ Vchod do byt. domu z Agátovej ulice

▲ Detail súpis. a popis. čísla

▲Vchod do NP zo dvora







7. Objednávka znaleckého posudku

Gmail

ivan busovsky <ivan.busovsky@gmail.com>

Žiadosť správcu úpadcu o vyhotovenie znaleckých posudkov

1 správa

Nociarova, Karina <karina.nociarova@ikrenyirehak.sk> 1. apríla 2020, 16:11
Komu: ivan busovsky <ivan.busovsky@gmail.com>
Kópia (Cc): Presov <presov@irkr.sk>

Dobrý deň prajem,

v nadväznosti na Vami predložené cenové ponuky za vypracovanie znaleckého posudku vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 2 (cenová ponuka vo výške 180,- bez DPH) a za vypracovanie znaleckého posudku vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 901 (cenová ponuka vo výške 180,- bez DPH) si Vám týmto dovoľujem uviesť, že cenová ponuka v prípade bytu č. 2, ako aj cenová ponuka v prípade nebytového priestoru č. 901, teda **obe cenové ponuky boli správcom vyhodnotené ako víťazné.**

S ohľadom na uvedené si Vás týmto v mene správcu I & R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZÁCIE, k.s., úpadcu B.O.S. Slovakia a.s. v konkurze dovoľujem zdvorilo požiadať **o vypracovanie znaleckého posudku** – pre účely dražby (pričom ako zadávateľ bude vystupovať správca konkurznej podstaty I & R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZÁCIE, k.s.):

1. predmetného bytu č. 2 /nehnuteľnosť: BYT; Obec: Bratislava – m.č. Dúbravka; Štát: SR; Ulica: Agátová; Orientačné číslo vchodu: 5/D; Byt č.: 2; Poschodie č.: 2. posch.; Podiel na spoločných častiach, na spoločných zariadeniach, na príslušenstve, na zastavaných pozemkoch parc. č. KN-C 3422/112, parc. č. KN-C 3422/113 a parc. č. KN-C 3422/114: 9436/250106; Názov katastrálneho územia: Dúbravka; Číslo LV: 4542; súpisné číslo: 3428; parcelné číslo: KN-C 3422/12, KN-C 3422/13 a KN-C 3422/14; Vo vlastníctve: Patrik Dvořák, nar. [redacted], bytom [redacted], so spoluvlastníckym podielom (zlomok) vo vlastníctve tretej osoby Patrik Dvořák: 1/1
2. predmetného nebytového priestoru č. 901 /NEBYTOVÝ PRIESTOR; Obec: Bratislava – m.č. Dúbravka; Štát: SR; Ulica: Agátová; Orientačné číslo vchodu: 5/A; Nebytový priestor č. 901; Poschodie č.: 1. posch.; Podiel na spoločných častiach, na spoločných zariadeniach, na príslušenstve, na zastavaných pozemkoch parc. č. KN-C 3422/71 a parc. č. KN-C 3422/89: 5666/129011; Názov katastrálneho územia: Dúbravka; Číslo LV: 4486; súpisné číslo: 3399; parcelné číslo: KN-C 3422/71 a parc. č. KN-C 3422/89; so spoluvlastníckym podielom (zlomok) vo vlastníctve tretej osoby Patrik Dvořák: 1/1.

Správca žiadať vypracovať znalecký posudok osobitne pre ocenenie bytu a znalecký posudok osobitne pre ocenenie nebytového priestoru.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore : Stavebníctvo, odvetvie : Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 910377. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 21/2020.

v Bratislave, 01.06.2020

ing. arch. Bušovský Ivan

Ing.arch. Ivan BUŠOVSKÝ
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
Odhad hodnoty nehnuteľnosti