

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD.,

Zadávateľ: U9, a.s.
Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3070/B

Číslo objednávky: Písomná objednávka zo dňa 02.02.2021, značka číslo 40542

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 27/2021

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

nebytový priestor- priestor č. 901 na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 7770, postavený na pozemku parcelné číslo 2875/42, vchod Karpatské nám. číslo 7 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 7973/491965), zapísaný na liste vlastníctva číslo 4593, obec Bratislava- m. č. Rača, katastrálne územie Rača,

pozemok parcelné číslo 2875/42, v spoluvlastníckom podiele 7973/491965, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4593, obec Bratislava- m. č. Rača, katastrálne územie Rača,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 19 (z toho 6 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- nebytový priestor- priestor č. 901 na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 7770, postavený na pozemku parcelné číslo 2875/42, vchod Karpatské nám. číslo 7 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 7973/491965), zapísaný na liste vlastníctva číslo 4593, obec Bratislava- m. č. Rača, katastrálne územie Rača,
- pozemok parcelné číslo 2875/42, v spoluvlastníckom podiele 7973/491965, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4593, obec Bratislava- m. č. Rača, katastrálne územie Rača.

2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich 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):

03.02.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

03.05.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 02.02.2021, značka číslo 40542 (vo formáte PDF);
- Schematický pôdorys nebytového priestoru c. 901 (vo formáte PDF);
- List zo dňa 19.04.2021 vo veci „Potvrdenie“ (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4593, zo dňa 03.05.2021, kat. územie Rača, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 03.05.2021, kat. územie Rača (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka, kontrolné zameranie priestoru a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 03.02.2021.

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 notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 neprímeranou 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 zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávací 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 vo svojej objednávke 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. porovnávacia 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 – porovnávacia 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, porovnávacia 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 (nebytový priestor) tvoriaca predmet znaleckého posudku je bez výnosu- v užívaní vlastníka, 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 vplývajúcich 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 – porovnávacia 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, porovnávacia 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- celoplošne zastavané stavbou bytového domu alebo jeho príslušenstvom, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho 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 vplývajúcich 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 IV. štvrťrok 2020 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4593
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.
2875/42	874	Zast. plochy a nádv.	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		Druh ch. n.	Umiest.
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby		
7770	2875/42	9	Karp. nam. 7,8,9,40,10A		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná 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: Karpatské nám. 7 Suterén Priestor č. 901

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom:

7973/491965

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

92 Valášek Matúš r

Dátum narodenia

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-3360/15 z 03.06.2015

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech JUDr. Marek Morochovič, konkurzný správca úpadcu ORADATA spol. s r.o., v konkurze IČO:31350038, na nebyt. priestor č.901, na -1.p., vchod Karpatské nám.7, podľa Ex 161/2016 zo dňa 31.03.2016, (súdny exekútor JUDr.Ján Harvan), P-892/16

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nebytový priestor iný nebytový priestor č.901 na -1.p., vchod Karpatské námestie 7 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO: 35937874) Panónska cesta 2, Bratislava, podľa EX 701/2017-9 z 20.03.2017 (súdny exekútor JUDr. Ivan Lutter, Bratislava), P-1646/2017

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nebytový priestor iný nebytový priestor č.901 na -1.p., vchod Karpatské námestie 7 v prospech DÓVERA, zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO: 35942436) podľa 416EX 194/19 zo dňa 13.01.2020 (súdny exekútor JUDr. Ivana Kráľčík Pohovejová), P-100/20

Poznámka Poznamenáva sa Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na nebytový priestor - iný nebytový priestor č. 901 na -1.p., vchod Karpatské nám.7, podľa rozhodnutia č.102675305/2019 zo dňa 19.11.2019, vykonateľné 26.11.2019, právoplatné 11.12.2019, P-2457/20.

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov na nebytový priestor č.901, -1.p., vchod Karpatské námestie 7 formou dobrovoľnej dražby, P-1968/20

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/98 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

- 92 Exekučné záložné právo v prospech Dôvera zdrav.poisťovňa a.s., [IČO: 35942436] na nebytový priestor č.901/ suterén vchod Karpatské nám.7 podľa exekučného príkazu č.EX 5731/16 zo dňa 11.05.2016 (súdny exekútor JUDr. Eva Falisová), Z-9577/16
- 92 Exekučné záložné právo na nebytový priestor iný nebytový priestor č.901 na -1.p., vchod Karpatské námestie 7 v prospech DÔVERA, zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO: 35942436) podľa 416EX 194/19 zo dňa 13.01.2020 (súdny exekútor JUDr. Ivana Kráčalik Pohovejová), Z-1562/20
- 92 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na nebytový priestor - iný nebytový priestor č. 901 na -1.p., vchod Karpatské nám.7, podľa rozhodnutia č.102675305/2019 zo dňa 19.11.2019, vykonateľné 26.11.2019, právoplatné 11.12.2019, Z-25051/20.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku nehnuteľností som vykonal dňa 03.02.2021 za účasti zadávateľa a vlastníka. Bolo vykonané kontrolné zameranie priestoru, fotografie. 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:

Pri miestnej obhliadke bol meraním zistený skutkový stav plochy s príslušenstvom 74,08 m². Podľa listu vlastníctva podlahová plocha priestoru je 79,73 m². V zmysle platných predpisov predmetom ohodnotenia je zistená výmera podlahovej plochy a príslušenstva v čase konania miestnej obhliadky t.j. výmera 74,08 m², s ktorou uvažujem aj vo výpočte. Schematický pôdorys bytu so zistenými rozmermi sa nachádza sa v prílohe znaleckého posudku. Doklad o veku stavby- potvrdenie od správcu domu sa nachádza sa v prílohe znaleckého posudku.

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 geodetických údajov (podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 4593 a informatívnej kópie z mapy). Na liste vlastníctva je ako poloha v rámci doku uvedené „suterén“. Na základe obhliadky konštatujem, že sa jedná o 1. nadzemné podlažie. Vlastníctvo k priestoru číslo 901 v bytovom dome súp. číslo 7770 ako aj k spoluvlastníckemu podielu na pozemku je usporiadané- vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Stavby:

- nebytový priestor- priestor č. 901 na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 7770, postavený na pozemku parcelné číslo 2875/42, vchod Karpatské nám. číslo 7 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 7973/491965), zapísaný na liste vlastníctva číslo 4593, obec Bratislava- m. č. Rača, katastrálne územie Rača.

Pozemky:

- parcelné číslo 2875/42, v spoluvlastníckom podiele 7973/491965, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4593, obec Bratislava- m. č. Rača, katastrálne územie Rača.

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

-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor: Priestor č. 901, s. č. 7770, k. ú. Rača

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – Priestor č. 901 sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží bytového domu súpisné číslo 7770 na ulici Karpatské námestie, Bratislava, m. č. Rača. Bytový dom je obdĺžnikového tvaru, má sedem nadzemných podlaží. Na 1. NP sa nachádzajú nebytové priestory a spoločné vstupné priestory, na 2. až 7. NP byty. Dom ako celok má spolu päť vchodov.

Stavba domu je založená predpokladám na železobetónovej základovej doske alebo pilótach vr. hydroizolácie proti vode a zemnej vlhkosti. Nosný systém tvorí predpokladám železobetónová montovaná sústava stien, komunikačných a inštalacyjnych jadier, stropov s rovným podhl'adom, Obvodový plášť predpokladám panelový. Vonkajšiu povrchovú úpravu stien tvorí kontaktný zatepl'ovací systém s ušľachtitou tenkovrstvovou omietkou. Strešná konštrukcia je plochá strecha predpokladám vrátane tepelne izolácie a hydroizolácie na báze PVC. Vstupné a komunikačné priestory majú povrchové úpravy podláh predpokladám z keramickej dlažby, steny biele maľby, chodby na podlažiach vápenné hladné omietky. Dom je napojený na všetky inžinierske siete- el. energia, vodovod, plyn, teplovod, kanalizácia, telekomunikácie a internet.

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

Spoločnými časťami domu (časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, určené na spoločné užívanie) sa rozumejú najmä:

- základy bytového domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

Spoločnými zariadeniami domu (zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu) sa rozumejú najmä:

- výťahy, spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, spoločné priestory.

Príslušenstvom domu je: kanalizačná a vodovodná šachta, prístrešia vchodov, prístupové chodníky.

Priestor pozostáva z dvoch miestností (izby) a z príslušenstva- zádverie, kúpeľňa s WC, kuchyňa, hala (chodba). Bo v ostatných rokoch modernizovaný- prispôsobený na bývanie.

Vstupné dvere do priestoru bezpečnostné spožiarnou odolnosťou. Vstupné dvere z exteriéru plastové s izolačným dvojsklom. Interiérové dvere dvere žiadne. Podlahy v obytných miestnostiach veľkoformátová gresová dlažba, v ostatných miestnostiach keramická dlažba. Povrchové úpravy stien a stropov- hladká vápennocementová omietka, stierky a biele maľby, v kúpeľni s WC keramický obklad po celej výške, v kuchyni za kuchynskou linkou. Vnútorne vybavenia- kuchynská linka priama, v prevedení laminát, granitový drez s drezovou batériou, sklokeramická varná doska, v kúpeľni murovaný sprchový kút, keramické umývadlo osadené na doske z mozaikového obkladu, WC keramická misa so zabudovanou nádržkou. Vykurovacie telesa v plechové panelové radiátory zn. Korad vr. termostatických hlavíc. Okná plastové s izolačným dvojsklom + vnútorné kovové žalúzie.

Priestor bol v čase obhliadky v dobrom technickom a hygienickom stave, zariadený, užívaný.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Zádverie 4,500*2,400	10,80
Obyvacia izba- ateliér 4,500*5,900	26,55
Izba s halou 6,690*3,190-1,940*0,517	20,34
Kúpeľňa s WC 1,570*3,055	4,80
Kuchyňa 4,750*2,547-0,590*0,861	11,59
Vypočítaná podlahová plocha	74,08

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. k _{s1}	Úprava podielu c _{pi} * k _{s1}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,64
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,32
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,42
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,78
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,64
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,86
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,11
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,62
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,86
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,60
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,03
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,86
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,86
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,86
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,86
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,86
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,71
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,30	1,30	1,21
24	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,48
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,78
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,86
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,04
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,57
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,57
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,32
Spolu		100,00		107,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 107,80 / 100 = 1,078$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,652 * 1,037 * 1,0780 * 1,10$$

$$VH = 1\,060,83 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Pri miestnej obhliadke bolo konštatované, že bytový dom je v dobrom technickom stave, v ostatných rokoch modernizovaný. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu alebo nebytového priestoru 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.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priestor č. 901, s. č. 7770, k. ú. Rača	1974	47	43	90	52,22	47,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,060,83 \text{ €/m}^2 \cdot 74,08 \text{ m}^2$	78 586,29
Technická hodnota	$47,78\% \text{ z } 78\,586,29 \text{ €}$	37 548,53

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

Bytový dom súpisné číslo 2985 sa nachádza v Bratislave, mestská časť Rača, miestna časť Komisarčky. Jedná sa o lokalitu na severovýchodnom okraji mestskej časti, kde sa nachádzajú prevažne bytové domy, rodinné domy, prevádzkové objekty. Centrum Rače sa nachádza asi 1 km juhozápadne, kde do 3 minút autom je kompletná lokálna občianska vybavenosť. Historické centrum Bratislavy je dostupné asi do 20 min. autom - 10 km juhozápadne.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetný nebytový priestor sa nachádza v bytovom dome a v čase obhliadky bol využívaný na bývanie a ako umelecký ateliér. Tento priestor je možné využiť na podnikateľské účely - napr. kancelária, obchod alebo v prípade potreby a súhlasu autorít na dočasné bývanie. Z hľadiska konštrukčného riešenia je len malá možnosť dispozičných zmien oproti súčasnemu dispozičnému riešeniu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z čiastočného listu vlastníctva číslo 4593, katastrálne územie Rača, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy - exekučné záložné práva, daňové záložné právo, oznámenie o začatí výkonu záložného práva - pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY**

Všeobecná hodnota nebytových priestorov 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 = 1,80 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 prevezení bytových domov v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,800 + 3,600)	5,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,990
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,800 - 1,620)	0,180

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{pod}	Váha v _i	Výsledok k _{pod} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,800	10	18,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,600	30	108,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,600	7	25,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,400	5	27,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,800	6	10,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,600	10	36,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,400	8	43,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,800	6	10,80
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	1,800	5	9,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	1,800	9	16,20
11	Charakteristika nebytového priestoru kancelárske priestory, projekcie	II.	3,600	7	25,20
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,400	7	37,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	3,600	6	21,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,990	4	3,96
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,600	5	18,00
16	Názor znalca dobrý nebytový priestor	II.	3,600	20	72,00
	Spolu			145	482,76

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 482,76 / 145$	3,329
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 37\,548,53 \text{ €} * 3,329$	124 999,06 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie. Je celoplošne zastavaný stavbou bytového domu.

V mieste sú vybudované všetky inžinierske siete a prístup zabezpečený po verejných miestnych komunikáciách. Ohodnocovaný je spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 7973/491965.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
2875/42	zastavané plochy a nádvorie	874	874,00	7973/491965	14,16

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	1,30
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	1,00
k_p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,25
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
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	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,25 * 1,50 * 2,50 * 0,50$	3,0469
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0469$	202,28 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 874,00 \text{ m}^2 * 202,28 \text{ €/m}^2$	176 792,72 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 7973/491965 * 176\,792,72 \text{ €}$	2 865,18 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

nebytový priestor- priestor č. 901 na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 7770, postavený na pozemku parcelné číslo 2875/42, vchod Karpatské nám. číslo 7 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 7973/491965), zapísaný na liste vlastníctva číslo 4593, obec Bratislava- m. č. Rača, katastrálne územie Rača,

pozemok parcelné číslo 2875/42, v spoluvlastníckom podiele 7973/491965, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4593, obec Bratislava- m. č. Rača, katastrálne územie Rača,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 03.05.2021 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedených nehnuteľností, vo výške:

128 000,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Priestor č. 901, s. č. 7770, k. ú. Rača	1/1	124 999,06
Pozemky		
Podľa LV č. 4593, k. ú. Rača - parc. č. 2875/42 (14,16 m ²)	7973/491965	2 865,18
Všeobecná hodnota celkom		127 864,24
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		128 000,00

Slovom: Jedenstodvadsaťosemtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnosti:

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

Predkupné právo

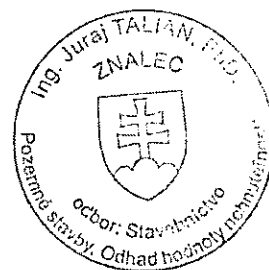
Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti viazne tarcha, na základe osobitného právneho predpisu- par. 15 zákona č. 182/93 Z. z.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou:
Exekučné záložné práva zapísané na LV.
Pripravovaná dobrovoľná dražba.

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



V Bratislave dňa 3.5.2021

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 26.10.2020, značka číslo 40443 (1xA4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4593 (1xA4)
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
4. List zo dňa 19.04.2021- potvrdenie (1xA4)
5. Schematický pôdorys priestoru- zameranie skutkového stavu (1xA4)
6. Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 13
Strana č. 14
Strana č. 15
Strana č. 16
Strana č. 17
Strana č. 18

SPOLU PRÍLOHY: 6xA4

STRANA č. 13 - 18

U9, a.s.

Zelnárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, DIČ: 2021706280, IČ DPH: SK2021706280
zapsaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 30708
www.u9.sk
zauj@u9.sk

ING. Juraj Talian

V Bratislave, dňa 02.02.2021
Vybavuje: Szabolcs Dávid, 02/59490129

Vec: Objednávka znaleckého posudku
Nájs značka: 40542

Týmto si u Vás objednávam vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálna územie	Obec
4593	Bratislava II	BAČA	Bratislava-Rača

Posudzky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
2875/42	zastavaná plocha a nádvorie	874	4593

Stavby:

Stupňové číslo	Parcelné číslo	Druh stavby / priestor	LV č.
7770	2875/42	Nebýtový priestor č.901, vchod Karpalek, suterén.	4593

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spol. podiel k pozemku par. č.2875/42, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 874m²: 7973 / 491965

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Mališ Váldsek
Sídlo, resp. bydlisko:	...
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

03.02.2021 o 9:30 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, nemôžní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp. a dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. V tomto prípade Vás žiadame o zastanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obliadku.

Záverom žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií dňí odo dňa obliadky na adresy szabolcs.david@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a typy a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 482/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

5 podrobnom

U9, a.s.
v z. Szabolcs Dávid

Príloha: Protokol a vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: RačaDátum vyhotovenia 03.05.2021
Čas vyhotovenia: 13:48:46ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4593
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.
2875/ 42 874 zastavaná plocha a nádvorie 15 1

Legenda:

Spôsob využ. pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zariadenom území obce

Súpisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby Stavby Druh ch.n. Umiest. stavby

7770 2875/ 42 9 Karpat.nám.7,9,9,10,10A 1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byť a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Nebytový priestor

Vchod : Karpatské nám. 7 suterén Priestor č. 901

Druh nebytového priestoru: 12

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

7973 / 431955

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

92 Valášek Matúš

Dátum narodenia :

spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech JUDr. Marek Morochovič, konkurzný správca úpadcu ORADATA spol. s r.o., v konkurze IČO:31350038, na nebyt. priestor č.901, na -1.p., vchod Karpatské nám.7, podľa Ex.1612016 zo dňa 31.03.2016, (súdny exekútor JUDr.Ján Harvan), P-432/16

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nebytový priestor iný nebytový priestor č.901 na -1.p., vchod Karpatské námestie 7 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO: 35837874) Panónska cesta 2, Bratislava, podľa EX 7012017-9 z 20.03.2017 (súdny exekútor JUDr. Ivan Lutter, Bratislava), P-16482017

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nebytový priestor iný nebytový priestor č.901 na -1.p., vchod Karpatské námestie 7 v prospech DÓVERA, zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO: 35842436) podľa 416EX 194/19 zo dňa 13.01.2020 (súdny exekútor JUDr. Ivana Kráčaľik Pohoveľová), P-108920

Poznámka Poznamenáva sa Daňový úrad Bratislava na nebytový priestor - iný nebytový priestor č. 901 na -1.p., vchod Karpatské nám.7, podľa rozhodnutia č.102675308/2019 zo dňa 19.11.2019, vykonávané 26.11.2019, P-2457/20.

Poznámka Oznamenie o začatí výkonu záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových

Informatívny výpis

1/2

Údaje plané k: 30.04.2021 18:00

Byť a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Vchod : Karpatské nám. 7 suterén Priestor č. 901

92 Valášek Matúš r. V

Dátum narodenia :

spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

priestorov na nebytový priestor č.901, -1.p., vchod Karpatské námestie 7 formou dobrovoľnej

dražby, P-1968/20

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-3360/15 z 03.06.2015

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

12 - iný nebytový priestor

ČASŤ C: JARCHY

Por.č.:

Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/98 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov

92 Exekučné záložné právo v prospech Dóvera zdravotná poisťovňa a.s., IČO: 35842436) na nebytový priestor č.901/1 suterén vchod Karpatské nám.7 podľa exekučného príkazu č. EX 573/16 zo dňa 11.05.2016 (súdny exekútor JUDr. Eva Fallová), Z-8577/16

92 Exekučné záložné právo na nebytový priestor iný nebytový priestor č.901 na -1.p., vchod Karpatské námestie 7 v prospech DÓVERA, zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO: 35842436) podľa 416EX 194/19 zo dňa 13.01.2020 (súdny exekútor JUDr. Ivana Kráčaľik Pohoveľová), Z-1662/20

92 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na nebytový priestor - iný nebytový priestor č. 901 na -1.p., vchod Karpatské nám.7, podľa rozhodnutia č.102675308/2019 zo dňa 19.11.2019, vykonávané

26.11.2019, právoplatné 11.12.2019, Z-5605/20.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Informatívny výpis

2/2

Údaje plané k: 30.04.2021 18:00

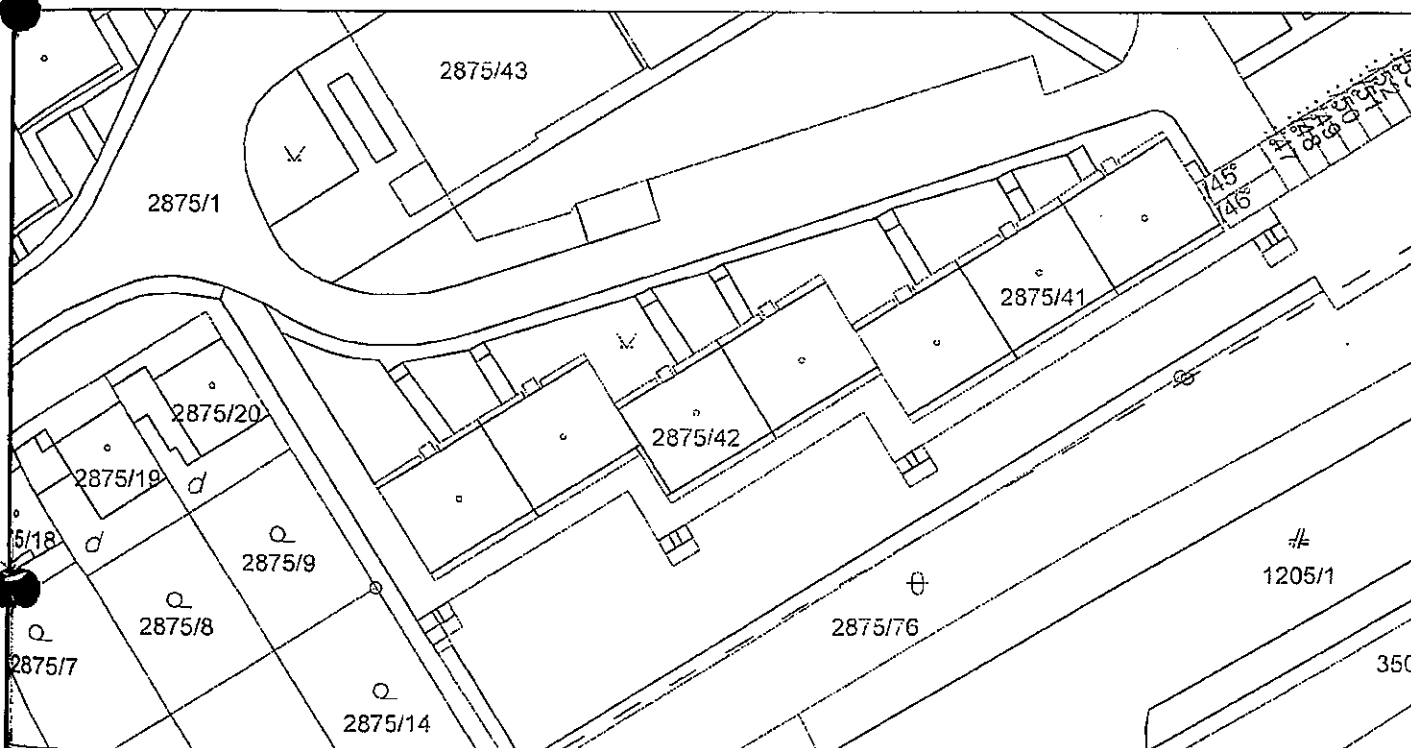
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

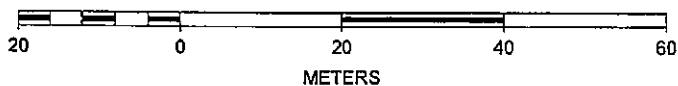
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: Rača

pondelok 3. mája 2021 13:52



SCALE 1 : 852



FondByt s.r.o.

Závodská 20, 831 06 Bratislava

Karpatské nám. 7- 10

831 06 Bratislava

Bratislava: 19.04.2021

Vec : Potvrdenie

Na základe žiadosti Vám potvrdzujeme že vek bytového domu Karpatské nám. 7, 8, 9, 10, súpis. č. 7770, stojaceho na zastavanom pozemku parc. č. 2875 / 42 je 47 rokov.

- rok začatia výstavby: 01.01.1972

- rok ukončenia výstavby: 10.01.1974

S pozdravom

Darina Vavříková

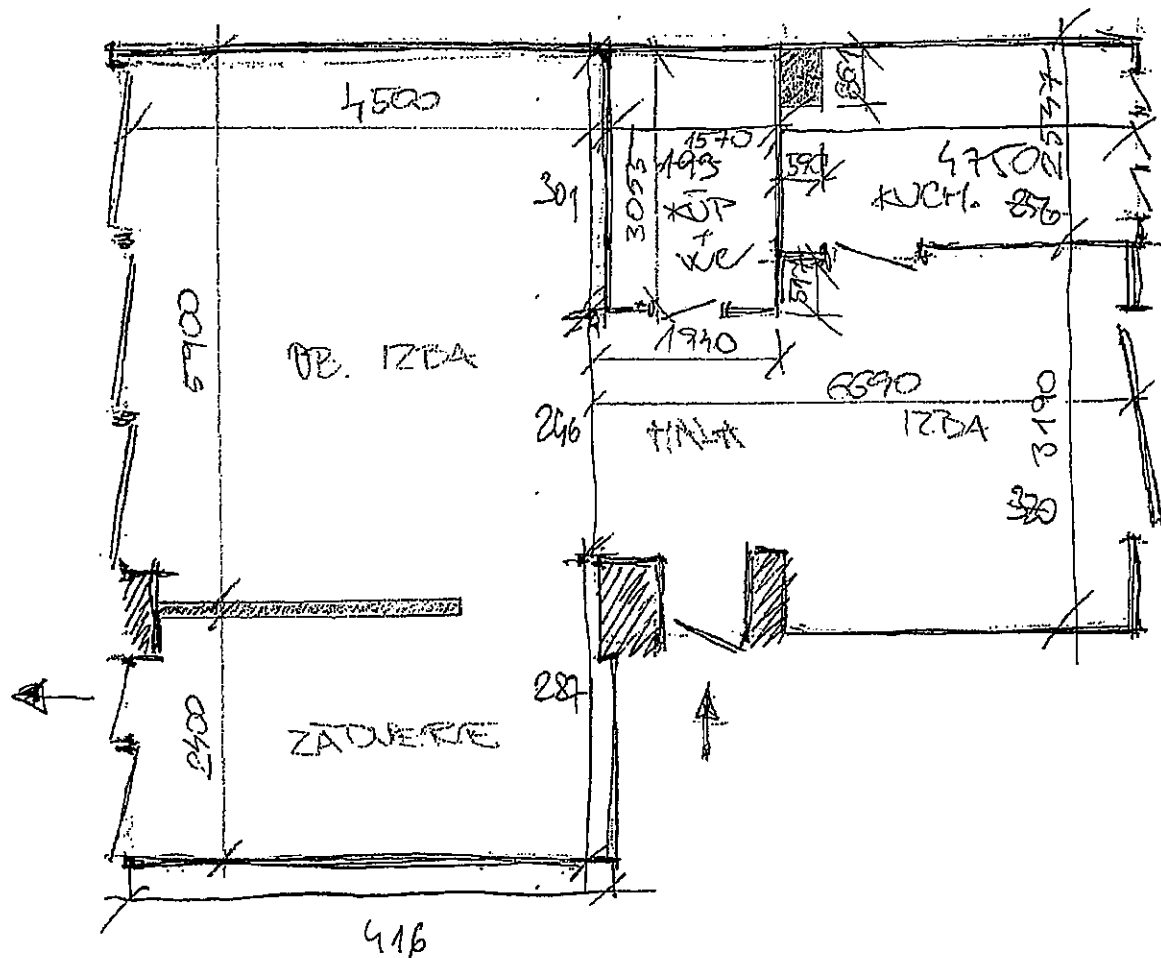
Správca

FONDBYT s.r.o.
Závodská 20/
831 06 Bratislava
IČO: 3677
DIČ: 2021
IČ DPH: SK2221177238

ZAMERANIE ZVNUŠNÉHO STAVU

PRIESTOR č. 901, súv. č. 7770

l. n. - RÁČA



FOTODOKUMENTÁCIA

Priestor č. 901 v bytovom dome súp. č. 7770, kat. územie Rača



Pohľad severozápadný



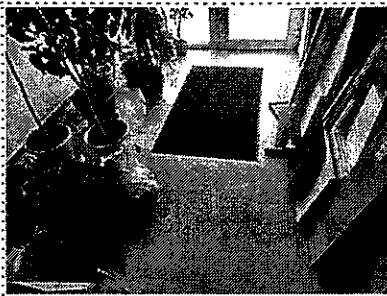
Pohľad severozápadný- 1.NP



Pohľad juhovýchodný- 1. Np



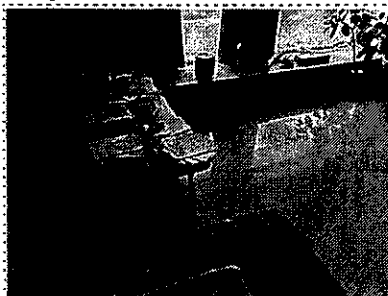
Vstup z exteriéru



Zádverie



Obývacia izba



Obývacia izba



Hala (chodba)



Vstup zo spol. pr. v dome



Izba- spálňa



Izba- spálňa



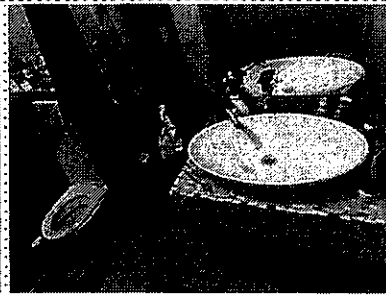
Kuchyňa



Kuchyňa



Kúpeľňa s WC



Kúpeľňa s WC

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 27/2021.

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

Ing. Juraj Talian, PhD.

