

**Znalec:** Ing. Juraj Talian, PhD.,  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby  
Evidenčné číslo:

**Zadávatel':** 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 10.06.2021



## **ZNALCKÝ POSUDOK**

**číslo 50/2021**

**Vo veci:** Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

stavba- garáž súpisné číslo 100173, postavená na pozemku parcelné číslo 3475/1, zapísaná na liste vlastníctva číslo 5664, obec Bratislava- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto,

stavba- garáž súpisné číslo 100174, postavená na pozemku parcelné číslo 3475/2, zapísaná na liste vlastníctva číslo 5664, obec Bratislava- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto,

pozemky parcelné číslo 3475/1 a 3475/2, zapísaná na liste vlastníctva číslo 5664, obec Bratislava- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh)** : 18 (z toho 4 strany príloh)

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

## I. ÚVOD

### 1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- stavba- garáž súpisné číslo 100173, postavená na pozemku parcelné číslo 3475/1, zapísaná na liste vlastníctva číslo 5664, obec Bratislava- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto,
- stavba- garáž súpisné číslo 100174, postavená na pozemku parcelné číslo 3475/2, zapísaná na liste vlastníctva číslo 5664, obec Bratislava- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto,
- pozemky parcelné číslo 3475/1 a 3475/2, zapísaná na liste vlastníctva číslo 5664, obec Bratislava- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto.

### 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):

14.06.2021

### 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

17.06.2021

### 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

#### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 10.06.2021 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 59/2015 zo dňa 14.04.2015, vypracoval Ing. Sylvia Piffková. (vo formáte PDF).

#### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5664, zo dňa 17.06.2021, kat. územie Staré Mesto, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 17.06.2021, kat. územie Staré Mesto (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka, bez zamerania bytu a bez fotodokumentácie bytu vyhotovená v deň obhliadky, dňa 14.06.2021.

### 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 notároch a 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 pohádzkou. Cena je obvykle vrátane 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 vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;

- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

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

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

#### Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

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

#### Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavby tvoriace predmet znaleckého posudku sú predpokladám bez výnosu- využívajú 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 vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

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

#### Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú bez výnosu- celoplošne zastavané, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

**Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:**

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom 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 vplyvujúcich 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 I. štvrťrok 2021 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5664  
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. |
|----------------|-------------|----------------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------|
| 3475/1         | 23          | Zast. plochy a nádv. | 16              | 1               |              | 801         |
| 3475/2         | 23          | Zast. plochy a nádv. | 16              | 1               |              | 801         |

**Legenda:**

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

801 - Iná ochrana

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

| Súpisné číslo | na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh ch. n. | Umiest. |
|---------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------|
| 100173        | 3475/1           | 7           | Garáž        | 1           |         |
| 100174        | 3475/2           | 7           | Garáž        | 1           |         |

**Legenda:**

Druh stavby:

7 - samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

**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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 AB Štefánikova, s.r.o., Mierové námestie 2, Senec, PSČ 903 01, SR  
IČO 47973838

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-18029/15 zo dňa 9.7.2015

Poznámka Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva v prospech oprávneného Hlavné mesto SR Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 3475/1, 3475/2 a na stavby súp.č. 100173 na parc.č. 3475/1, súp.č. 100174 na parc.č. 3475/2, podľa rozhodnutia č. 1/17/235893-22/52/992327 z 08.11.2017, vykonateľné 08.11.2017, P-2446/2017

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Tatra banka, a.s., IČO 00686930 na pozemky p.č. 3475/1, 3475/2 a stavby: garáž súp.č. 100173 na p.č. 3475/1 a garáž súp.č. 100174 na p.č. 3475/2 podľa zn.022/2021/RCWO/JUR (V-18028/15), formou predaja na dražbe zo dňa 25.1.2021, P-143/2021.dobrovoľnej dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., P-2268/19

**ČASŤ C: ĽARCHY**

- 1 Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., IČO: 00686930 na pozemky p.č. 3475/1, 3475/2 a stavby: garáž súp.č. 100173 na p.č. 3475/1 a garáž súp.č. 100174 na p.č. 3475/2 podľa V-18028/15 zo dňa 9.7.2015-pvz 6993/15
- 1 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Hlavné mesto SR Bratislava (IČO: 00603481) na pozemky registra C KN parc.č. 3475/1, 3475/2 a na stavby súp.č. 100173 na parc.č. 3475/1, súp.č. 100174 na parc.č. 3475/2, podľa exekučného príkazu EX 2374/17 zo 04.09.2017 ( súdny exekútor JUDr. Andrea Ondrejková, Bratislava), Z-16280/2017
- 1 Daňové záložné právo v prospech oprávneného Hlavné mesto SR Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 3475/1, 3475/2, súp.č. 100173 na parc.č. 3475/1, súp.č. 100174 na parc.č. 3475/2, podľa rozhodnutia č. 1/17/235893-22/52/992327 z 08.11.2017, vykonateľné 08.11.2017, právoplatné 20.12.2017, Z-22146/2017

- 1 Exekučné záložné právo v prospech I+V správa nehnuteľností, s.r.o. (IČO: 35880911) na pozemky registra 'C' parc.č.3475/1, 3475/2 a stavby garáž súp.č.100173 na parc.č.3475/1, garáž súp.č.100174 na parc.č.3475/2, podľa exekučného príkazu 387EX 107/19-40 zo dňa 19.08.2020 (súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský, Bratislava), Z-15621/2020

Iné údaje:

- 1 Právo prechodu cez parc. 3475/4 a 3475/5 na parc.3475/1 a 3475/2, podľa V-1195/94 z 6.5.1994 - pvz 3174/99

Poznámka: Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestnu obhliadku nehnuteľností som vykonal dňa 23.04.2021 za účasti zástupcu zadávateľa a pracovníka klúčovej služby. 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:**

Nebola predložená žiadna projektová alebo iná technická dokumentácia predmetných drobných stavieb. Údaj o veku stavieb bol prevzatý z predloženého znaleckého posudku číslo 59/2015, podľa ktoré stavby boli postavené v roku 1971.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch (podľa výpisu z listu vlastníctva č. 5664 a informatívnej kópie z mapy).

Vlastníctvo k stavbám a pozemkom je usporiadané - vo vlastníctve právnickej osoby, spoločnosti s ručením obmedzeným.

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

Stavby:

- stavba- garáž súpisné číslo 100173, postavená na pozemku parcelné číslo 3475/1, zapísaná na liste vlastníctva číslo 5664, obec Bratislava- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto,
- stavba- garáž súpisné číslo 100174, postavená na pozemku parcelné číslo 3475/2, zapísaná na liste vlastníctva číslo 5664, obec Bratislava- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto.

Pozemky:

- pozemky parcelné číslo 3475/1 a 3475/2, zapísaná na liste vlastníctva číslo 5664, obec Bratislava- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto.

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

-

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**

#### **2.1.1 Garáž: Garáž s. č. 100173 na p. č. 3475/1, k. ú. Staré Mesto**

Garáž je juhovýchodnej strany prisadená k budove na p. č. 3475/3. Je založená na betónových základových pásoch predpokladám vrátane izolácie proti zemnej vlhkosti, steny murované z plných pálených tehál hrúbky do 300 mm. Strop rovným podhlľadom predpokladám železobetónový. Strešná konštrukcia plochá strecha s hydroizoláciou z asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšia povrchová úprava stien- keramický soklík a vápennocementová omietka ryhovaná + náter. Vnútorne povrchy stien a stropu vápennocementové omietky hladké a maľby. Podlaha z betónovej mazaniny. Svetelná elektroinštalácia. Kovové dvojkrídlové vráta čiastočne zasklené.

#### **ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení  
KS: 124 2 Garážové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub> |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP    | 1971              | 3,34*6,93                 | 23,15                | 18/23,15=0,778  |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod | Položka                                                            | Hodnota     |
|-----|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| 2   | Základy a podmurovka                                               |             |
|     | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy                             | 615         |
| 3   | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)                              |             |
|     | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260        |
| 4   | Stropy                                                             |             |
|     | 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov  | 565         |
| 7   | Krytina na plochých strechách                                      |             |
|     | 7.3 z asfaltových privarovaných pásov                              | 415         |
| 8   | Klampiarske konštrukcie                                            |             |
|     | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)           | 100         |
| 9   | Vonkajšia úprava povrchov                                          |             |
|     | 9.1 brizolit                                                       | 480         |
| 10  | Vnútoraná úprava povrchov                                          |             |
|     | 10.1 vápenná, štuková omietka                                      | 250         |
| 14  | Podlahy                                                            |             |
|     | 14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom     | 350         |
|     | 14.7 vodorovná izolácia                                            | 50          |
| 18  | Elektroinštalácia                                                  |             |
|     | 18.4 len svetelná - poistky                                        | 190         |
|     | <b>Spolu</b>                                                       | <b>4275</b> |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|    |                                              |            |
|----|----------------------------------------------|------------|
| 22 | Vráta                                        |            |
|    | 22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks) | 295        |
|    | <b>Spolu</b>                                 | <b>295</b> |

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,558$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP  | Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|----------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP    | $(4275 + 295 * 0,778) / 30,1260$ | 149,52                         |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP    | 1971              | 50      | 40      | 90      | 55,56 | 44,44  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                   | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | 149,52 €/m <sup>2</sup> *23,15 m <sup>2</sup> *2,558*1,15 | 10 182,37   |
| Technická hodnota    | 44,44% z 10 182,37                                        | 4 525,05    |

**2.1.2 Garáž: Garáž s. č. 100174 na p. č. 3475/2, k. ú. Staré Mesto**

Garáž je juhovýchodnej strany priradená ku garáži. Je založená na betónových základových pásoch predpokladám vrátane izolácie proti zemnej vlhkosti, steny murované z plných pálených tehál hrúbky do 300 mm. Strop s rovným podhl'adom predpokladám železobetónový. Strešná konštrukcia plochá strecha s hydroizoláciou z asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšia povrchová úprava stien- keramický soklík a vápennocementová omietka ryhovaná + náter. Vnútorne povrchy stien a stropu vápennocementové omietky hladké a maľby. Podlaha z betónovej mazaniny. Svetelná elektroinštalácia. Kovové dvojkrídlové vráta čiastočné zasklené.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení  
KS: 124 2 Garážové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub> |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP    | 1971              | 3,34*6,93                 | 23,15                | 18/23,15=0,778  |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod | Položka                                                            | Hodnota |
|-----|--------------------------------------------------------------------|---------|
| 2   | Základy a podmurovka                                               |         |
|     | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy                             | 615     |
| 3   | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)                              |         |
|     | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260    |
| 4   | Stropy                                                             |         |
|     | 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov | 565     |
| 7   | Krytina na plochých strechách                                      |         |
|     | 7.3 z asfaltových privarovaných pásov                              | 415     |
| 8   | Klampiarske konštrukcie                                            |         |
|     | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)           | 100     |
| 9   | Vonkajšia úprava povrchov                                          |         |
|     | 9.1 brizolit                                                       | 480     |
| 10  | Vnútoraná úprava povrchov                                          |         |
|     | 10.1 vápenná, štuková omietka                                      | 250     |
| 14  | Podlahy                                                            |         |
|     | 14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom     | 350     |
|     | 14.7 vodorovná izolácia                                            | 50      |
| 18  | Elektroinštalácia                                                  |         |
|     | 18.4 len svetelná - poistky                                        | 190     |
|     | Spolu                                                              | 4275    |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|    |                                             |     |
|----|---------------------------------------------|-----|
| 22 | Vráta                                       |     |
|    | 22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks) | 295 |
|    | Spolu                                       | 295 |

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,558$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP  | Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|----------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP    | $(4275 + 295 * 0,778) / 30,1260$ | 149,52                         |

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP    | 1971              | 50      | 30      | 80      | 62,50 | 37,50  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                   | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $149,52 \text{ €/m}^2 * 23,15 \text{ m}^2 * 2,558 * 1,15$ | 10 182,37   |
| Technická hodnota    | $37,50\% \text{ z } 10 182,37$                            | 3 818,39    |

### 2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov                                                 | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Garáž s. č. 100173 na p. č. 3475/1, k. ú. Staré Mesto | 10 182,37                | 4 525,05              |
| Garáž s. č. 100174 na p. č. 3475/2, k. ú. Staré Mesto | 10 182,37                | 3 818,39              |
| Celkom za Garáže pre osobné mot. vozidlá              | 20 364,74                | 8 343,44              |
| Celkom:                                               | 20 364,74                | 8 343,44              |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v centre Bratislavy, mestská časť Staré Mesto, prístupné z frekventovanej ulice Štefániková, asi 200 m severozápadne od prezidentskej záhrady. Veľmi dobrá občianska vybavenosť a MHD sa nachádza v pešej dostupnosti do 15 minút. Samotne historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 900 m južne. Prístup je po pozemkoch vo vlastníctve iných osôb, so zriadeným právom prechodu a prejazdu. V tesnej blízkosti garáží s a nachádzajú stavby bytových domov alebo administratívne budovy.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Garáže pre osobné automobily. Iné využitie v danom mieste je možné vylúčiť.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 5664, katastrálne územie Staré Mesto, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach čarchy- Záložné právo v prospech Tatra banka a.s., oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, zriadenie daňového záložného práva- pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

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 = 1,10 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu stavebno-technických prevedení stavieb v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

1,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200) | 3,300   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 2,200   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 1,100   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,605   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)  | 0,110   |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie                                                                                             | Trieda | k <sub>PD1</sub> | Váha<br>v <sub>i</sub> | Výsledok<br>k <sub>PD1</sub> *v <sub>i</sub> |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| 1     | Trh s nehnuteľnosťami                                                                                         |        |                  |                        |                                              |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší                                                                          | II.    | 2,200            | 13                     | 28,60                                        |
| 2     | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce                                                       |        |                  |                        |                                              |
|       | obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská                                                               | I.     | 3,300            | 30                     | 99,00                                        |
| 3     | Súčasný technický stav nehnuteľností                                                                          |        |                  |                        |                                              |
|       | nehnuteľnosť vyžaduje opravu                                                                                  | III.   | 1,100            | 8                      | 8,80                                         |
| 4     | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti                                                                   |        |                  |                        |                                              |
|       | objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod. | II.    | 2,200            | 7                      | 15,40                                        |
| 5     | Príslušnosť nehnuteľnosti                                                                                     |        |                  |                        |                                              |
|       | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti                                                                              | III.   | 1,100            | 6                      | 6,60                                         |
| 6     | Typ nehnuteľnosti                                                                                             |        |                  |                        |                                              |
|       | priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska                                                      | III.   | 1,100            | 10                     | 11,00                                        |
| 7     | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti                                                        |        |                  |                        |                                              |
|       | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %                                         | I.     | 3,300            | 9                      | 29,70                                        |
| 8     | Skladba obyvateľstva v mieste stavby                                                                          |        |                  |                        |                                              |
|       | vysoká hustota obyvateľstva                                                                                   | III.   | 1,100            | 6                      | 6,60                                         |
| 9     | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám                                                                   |        |                  |                        |                                              |
|       | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná                                          | III.   | 1,100            | 5                      | 5,50                                         |
| 10    | Konfigurácia terénu                                                                                           |        |                  |                        |                                              |
|       | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%                                                       | I.     | 3,300            | 6                      | 19,80                                        |
| 11    | Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby                                                           |        |                  |                        |                                              |
|       | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia   | I.     | 3,300            | 7                      | 23,10                                        |
| 12    | Doprava v okolí nehnuteľnosti                                                                                 |        |                  |                        |                                              |
|       | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná                                               | I.     | 3,300            | 7                      | 23,10                                        |

|    |                                                                                                            |      |       |     |        |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-----|--------|
|    | doprava a pod.                                                                                             |      |       |     |        |
| 13 | Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)                                       |      |       |     |        |
|    | krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I.   | 3,300 | 10  | 33,00  |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby                                                            |      |       |     |        |
|    | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m                                                         | IV.  | 0,605 | 8   | 4,84   |
| 15 | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby                                                 |      |       |     |        |
|    | bežný hluk a prašnosť od dopravy                                                                           | II.  | 2,200 | 9   | 19,80  |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehn.                                                  |      |       |     |        |
|    | bez zmeny                                                                                                  | III. | 1,100 | 8   | 8,80   |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia                                                                               |      |       |     |        |
|    | žiadna možnosť rozšírenia                                                                                  | V.   | 0,110 | 7   | 0,77   |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností                                                                         |      |       |     |        |
|    | zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností                                                                    | II.  | 2,200 | 4   | 8,80   |
| 19 | Názor znalca                                                                                               |      |       |     |        |
|    | dobrá nehnuteľnosť                                                                                         | II.  | 2,200 | 20  | 44,00  |
|    | Spolu                                                                                                      |      |       | 180 | 397,21 |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov                              | Výpočet                                             | Hodnota     |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 397,21 / 180$                             | 2,207       |
| Všeobecná hodnota                  | $VSH_S = TH * k_{PD} = 8\,343,44 \text{ €} * 2,207$ | 18 413,97 € |

## 3.2 POZEMKY

## 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

## 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelnými číslami (parcely), vedené na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvoria - celoplošne zastavané stavbami garáže. V mieste sú vybudované všetky inžinierske siete a prístup zabezpečený cez parcele prevažne v súkromnom vlastníctve, kde je zriadené vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu.

Koeficient povyšujúcich faktorov uvažujem vo výške 2,5 z dôvodu zreálnenia východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku a trvale zvýšený záujem o pozemky v centre Bratislavy. Koeficient redukujúcich faktorov uvažujem vo výške 0,9 z dôvodu veľkosti pozemkov, okolitej zástavby.

| Parcela      | Druh pozemku                | Vzorec | Spolu výmera [m²] | Podiel | Výmera [m²] |
|--------------|-----------------------------|--------|-------------------|--------|-------------|
| 3475/1       | zastavané plochy a nádvoria | 23     | 23,00             | 1/1    | 23,00       |
| 3475/2       | zastavané plochy a nádvoria | 23     | 23,00             | 1/1    | 23,00       |
| Spolu výmera |                             |        |                   |        | 46,00       |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

| Označenie a názov koeficientu           | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                   | Hodnota koeficientu |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie | 6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami | 1,70                |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením,<br>- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia | 1,05 |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)                                                                                                                | 1,05 |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)                                                                                                                                                                                                                     | 1,50 |
| $k_t$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                                                                                                                                                               | 1,50 |
| $k_z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote                                                                                                                                                                                            | 2,50 |
| $k_R$<br>koeficient redukovujúcich faktorov           | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)                                                                                                             | 0,90 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                              | Výpočet                                                               | Hodnota                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 2,50 * 0,90$             | 9,4884                  |
| Jednotková hodnota pozemku         | $VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 9,4884$       | 629,93 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 46,00 \text{ m}^2 * 629,93 \text{ €/m}^2$ | 28 976,78 €             |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

| Názov              | Výpočet                                            | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|--------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| parcelsa č. 3475/1 | $23,00 \text{ m}^2 * 629,93 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$ | 14 488,39                               |
| parcelsa č. 3475/2 | $23,00 \text{ m}^2 * 629,93 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$ | 14 488,39                               |
| Spolu              |                                                    | 28 976,78                               |

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

stavba- garáž súpisné číslo 100173, postavená na pozemku parcelné číslo 3475/1, zapísaná na liste vlastníctva číslo 5664, obec Bratislava- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto,

stavba- garáž súpisné číslo 100174, postavená na pozemku parcelné číslo 3475/2, zapísaná na liste vlastníctva číslo 5664, obec Bratislava- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto,

pozemky parcelné číslo 3475/1 a 3475/2, zapísaná na liste vlastníctva číslo 5664, obec Bratislava- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

##### ODPOVEĎ:

Ku dňu 18.06.2021 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedených nehnuteľností, vo výške:

**47 400,00 Eur**

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                      | Všeobecná hodnota [€] |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                                              |                       |
| Garáž s. č. 100173 na p. č. 3475/1, k. ú. Staré Mesto                      | 9 986,78              |
| Garáž s. č. 100174 na p. č. 3475/2, k. ú. Staré Mesto                      | 8 427,19              |
| Spolu za Garáže pre osobné mot. vozidlá                                    | 18 413,97             |
| Spolu stavby                                                               | 18 413,97             |
| <b>Pozemky</b>                                                             |                       |
| Podľa LV č. 5664, k. ú. Staré Mesto - parc. č. 3475/1 (23 m <sup>2</sup> ) | 14 488,39             |
| Podľa LV č. 5664, k. ú. Staré Mesto - parc. č. 3475/2 (23 m <sup>2</sup> ) | 14 488,39             |
| Spolu pozemky (46,00 m <sup>2</sup> )                                      | 28 976,78             |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                            | <b>47 390,75</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                       | <b>47 400,00</b>      |

Slovom: Štyridsaťsedemtisícštyristo 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 základy viaznucy 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 neviazu žiadne predkupné práva.

#### **Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:**

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neviazne ťarcha, na základe osobitného právneho predpisu

#### **Riziká spojené s nehnuteľnosťou:**

Záložné práva.

Pripravovaná dobrovoľná dražba.

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

V Bratislave dňa 18.6.2021

Ing. J. Talian, PhD.

### IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 10.06.2021 (1x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5664 (1x A4)
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1x A4)
4. Fotodokumentácia (1x A4)

Strana č. 14  
Strana č. 15  
Strana č. 16  
Strana č. 17

SPOLU PRÍLOHY: 4x A4

STRANA č. 14 – 17



U9, a.s.  
Zelínárska 6  
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111  
E-mail: zaujem@u9.sk  
Web: www.u9.sk

Ing. Juraj Talian

V Bratislave, dňa 10.06.2021  
Vybavuje: Richard Hreha, 02/59490117

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka:

Týmto si u Vás objednáваме 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. | Okresný úrad – kat. odbor | Katastrálne územie | Obec             |
|-------|---------------------------|--------------------|------------------|
| 5664  | Bratislava I              | Staré Mesto        | BA – Staré Mesto |

**Pozemky parc. reg. „C“:**

| Parcelné číslo | Druh pozemku                | Výmera /m²/ | LV č. |
|----------------|-----------------------------|-------------|-------|
| 3475/1         | Zastavaná plocha a nádvorie | 23          | 5664  |
| 3475/2         | Zastavaná plocha a nádvorie | 23          | 5664  |

|      |         |     |     |
|------|---------|-----|-----|
| 54/2 | Záhraďa | 353 | 241 |
|------|---------|-----|-----|

**Stavby na LV č. 5664:**

| Súpisné číslo | Na parcele č.: | Popis stavby/ Druh stavby |
|---------------|----------------|---------------------------|
| 100173        | 3475/1         | Garáž/7                   |
| 100174        | 3475/2         | Garáž/7                   |

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

|                                                |                       |
|------------------------------------------------|-----------------------|
| Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko: | AB Štefánikova s.r.o. |
| Sídlo, resp. bydlisko:                         |                       |
| IČO / rodné číslo / dátum narodenia:           |                       |

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

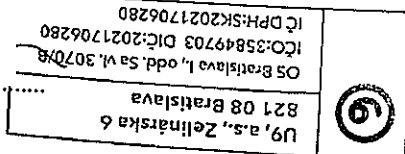
14.06..2021 o 10:00 hod.

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

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy richard.hreha@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom,

U9, a.s.  
v z. Richard Hreha



Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



Okres: Bratislava I  
Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO  
Katastrálne územie: Staré Mesto  
Dátum vyhotovenia: 17.06.2021  
Čas vyhotovenia: 21:33:09

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5664  
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku | Spôsob využit. p.           | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------------|-------------|--------------|-----------------------------|-----------------|--------------|------------|
| 3475/1         | 1           | 23           | zastavaná plocha a nádvorie | 16              | 1            | , 801      |
| 3475/2         | 2           | 23           | zastavaná plocha a nádvorie | 16              | 1            | , 801      |

Legenda:  
Spôsob využívania pozemku:  
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom  
Druh chránenej nehnuteľnosti:  
801 - Iná ochrana  
Umiestnenie pozemku:  
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

| Súpisné číslo | na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh ch.n. | Umiest. stavby |
|---------------|------------------|-------------|--------------|------------|----------------|
| 100173        | 3475/1           | 1           | 7 Garáž      | 1          | 1              |
| 100174        | 3475/2           | 2           | 7 Garáž      | 1          | 1              |

Legenda:  
Druh stavby:  
7 - Samostatne stojaca garáž  
Kód umiestnenia stavby:  
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY  
Por. číslo Prízevsko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (pČO) a Spolu vlastnícky podiel  
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka  
Účastník právneho vzťahu: Vlastník  
1 AB Štefánikova, s.r.o., Mierové námestie 2, Senec, PSČ 903 01, SR  
iČO : 47973838  
Poznámka  
Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva v prospech oprávneného Hlavné mesto SR Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 3475/1, 3475/2 a na stavby súp.č. 100173 na parc.č. 3475/1, súp.č. 100174 na parc.č. 3475/2, podľa rozhodnutia č. 1/177235693-2252992327 z 08.11.2017, vykonateľné 08.11.2017, P-2446/2017  
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Tatra banky, a.s., IČO 0066930 na pozemky p.č. 3475/1, 3475/2 a stavby: garáž súp.č. 100173 na p.č. 3475/1 a garáž súp.č. 100174 na p.č. 3475/2 podľa zn.022/2021/RGWOJUR (V-18028/15), formou predaja na dražbe zo dňa 25.1.2021, P-143/2021.  
Titul nadobudnutia  
Kúpna zmluva V-18028/15 zo dňa 9.7.2015

ČASŤ C: TARCHY  
Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Tatry banka, a.s., IČO: 0066930 na pozemky p.č. 3475/1, 3475/2 a stavby: garáž súp.č. 100173 na p.č. 3475/1 a garáž súp.č. 100174 na p.č. 3475/2 podľa V-18028/15 zo dňa 9.7.2015-pvz 6933/15
- 1 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Hlavné mesto SR Bratislava (IČO: 00603481) na pozemky registra C KN parc.č. 3475/1, 3475/2 a na stavby súp.č. 100173 na parc.č. 3475/1, súp.č. 100174 na parc.č. 3475/2, podľa exekučného príkazu EX 2374/17 zo 04.09.2017 (súdny exekútor JUDr. Andrea Ondrejčková, Bratislava), Z-16280/2017
- 1 Daňové záložné právo v prospech oprávneného Hlavné mesto SR Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 3475/1, 3475/2, súp.č. 100173 na parc.č. 3475/1, súp.č. 100174 na parc.č. 3475/2, podľa rozhodnutia č. 1/177235693-2252992327 z 08.11.2017, vykonateľné 08.11.2017, právoplatné 20.12.2017, Z-22146/2017
- 1 Exekučné záložné právo v prospech I+V správa nehnuteľností, s.r.o. (IČO: 35880911) na pozemky registra "C" parc.č.3475/1, 3475/2 a stavby garáž súp.č.100173 na parc.č.3475/1, garáž súp.č.100174 na parc.č.3475/2, podľa exekučného príkazu 387EX 1071/9-40 zo dňa 19.08.2020 (súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský, Bratislava), Z-156212/2020

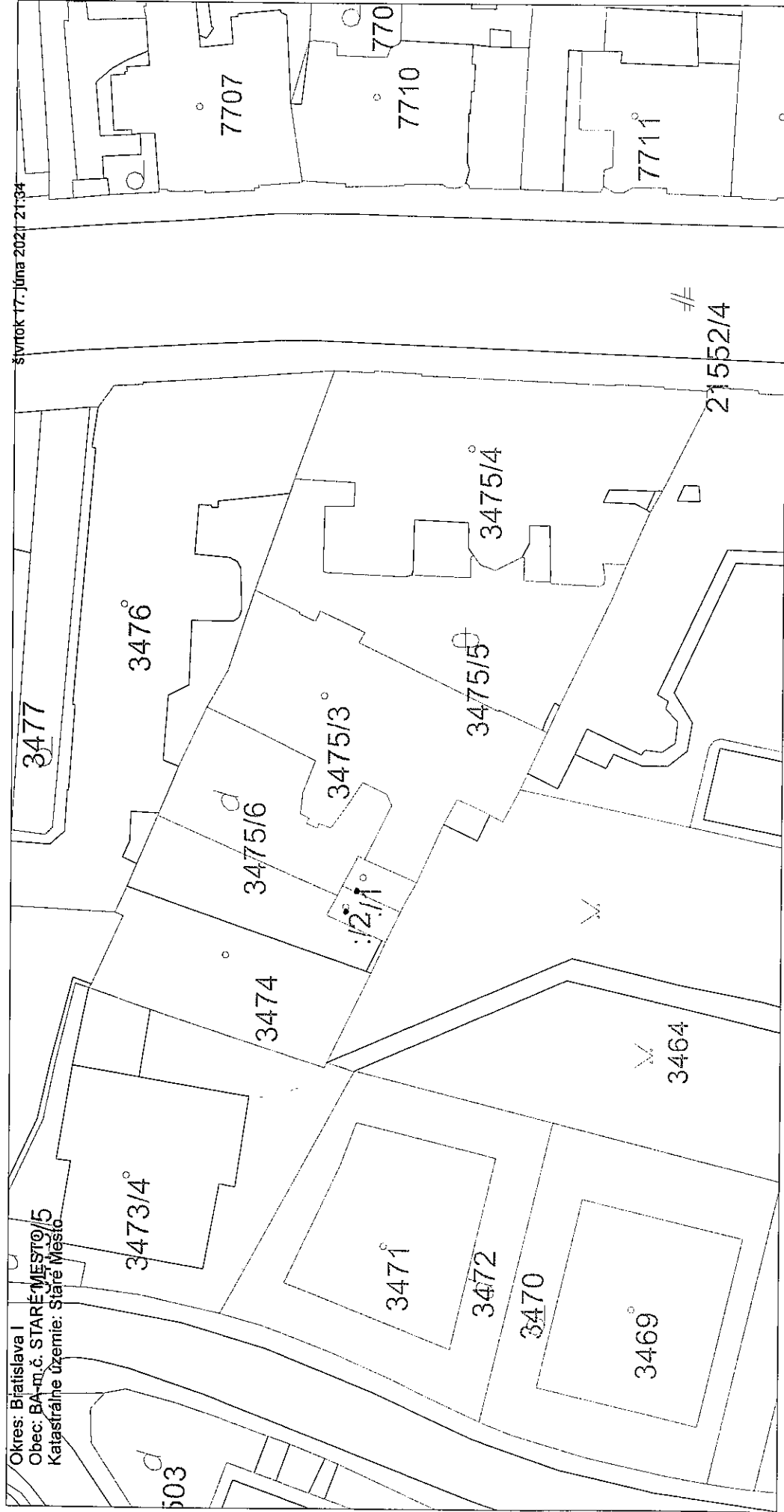
Iné údaje:

- 1 Právo prechodu cez parc. 3475/4 a 3475/5 na parc.3475/1 a 3475/2, podľa V-119594 z 6.5.1994 - pvz 3174/99

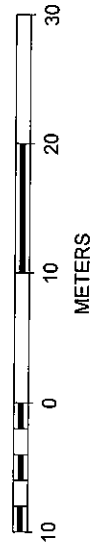
Poznámka:  
Bez zápisu.

## Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 555



## FOTODOKUMENTÁCIA

Garáže súp. č. 100173 a 100174, kat. územie Staré Mesto



Garáž súp. č. 100173



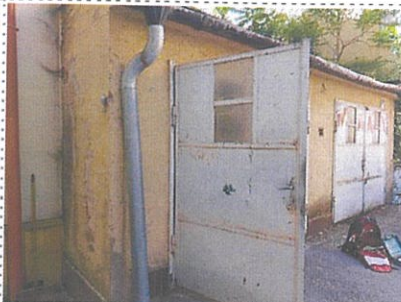
Garáž súp. č. 100173



Garáž súp. č. 100174



Garáž súp. č. 100174



Pohľad na garáže z dvora



Bočný pohľad z dvora

## 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 50/2021.

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

Ing. Juraj Talian, PhD.

