

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová

e-mail: [REDACTED]

evidenčné číslo [REDACTED]

Zadávateľ: U9, a.s.,
Zelínárska ul.č.9
821 08 Bratislava

Objednávka zo dňa: 15.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 302/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 3 na prízemí (1.NP), bytového domu súpisné číslo 5157, Bodrocká ulica vchod č. 15 v k.ú. Podunajské Biskupice, postavenom na pozemku parc.č. 5512-5514, so spoluvlastníckym podielom 28327/1000000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 3684 v k.ú. Podunajské Biskupice, obec BA-m.č.Podunajské Biskupice, okres Bratislava II.

Počet strán (z toho príloh) : (28) 13

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

Vypracované v Bratislave, dňa : 10.11.2020

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 3 na prízemí (1.NP), bytového domu súpisné číslo 5157, Bodrocká ulica vchod č. 15 v k.ú. Podunajské Biskupice, postavenom na pozemku parc.č. 5512-5514, so spoluvlastníckym podielom 28327/100000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 3684 v k.ú. Podunajské Biskupice, obec BA-m.č.Podunajské Biskupice, okres Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 08.11.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.11.2020

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 57/2017, vypracovaný Ing. Ivana Cihová, zo dňa 10.08.2017 - kópia
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu, zo dňa 02.03.1999 - kópia
- Potvrdenie o veku bytového domu, zo dňa 07.08.2017 - kópia
- Pôdorys bytu č. 3 na prízemí, Bodrocká ul.č. 15, Bratislava - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3648- čiastočný, k.ú. Podunajské Biskupice - obec: BA-m.č. Podunajské Biskupice, dňa 08.11.2020, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Podunajské Biskupice - obec: BA-m.č. Podunajské Biskupice, dňa 08.11.2020
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu - pôdorys bytu
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2020, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

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

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávací metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_s = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $VŠH_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosť porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

- kde
- M - počet memých jednotiek (výmera pozemku),
 - VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
- $VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na memú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na memú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 3684-čiasť č. 1, vytvorený cez katastrálny portál dňa 08.11.2020.

Okres - Bratislava II. obec - Bratislava - m.č. Podunajské Biskupice, katastrálne územie - Podunajské Biskupice.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
5157	5512	9	Bodrocká 11,13,15	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5157 nie je evidovaný na liste vlastníctva.				
5157	5513	9	Bodrocká 11,13,15	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5157 nie je evidovaný na liste vlastníctva.				
5157	5514	9	Bodrocká 11,13,15	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5157 nie je evidovaný na liste vlastníctva.				

Legenda:

Druh stavby:

9-Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel a spoluv

Byty

Vchod: Bodrocká 15 prízemie byt č. 3
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 28327/1000000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

30 Bošanská Emília r.

Dátum narodenia

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Poznámka

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o. IČO: 35724803 (predtým Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00 161 653) formou dobrovoľnej dražby na byt č. 3/prízemie, vchod Bodrocká 15, podľa P-1259/2020, Z-12812/20

Titul nadobudnutia:

- 30-kúpa v 3033/99 z 1.2.01

ČASŤ C. Tarchy:

- Záložné právo v prospech vlastníkov bytov v dome podľa par.15 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z.

- Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. IČO: 35724803 (predtým Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653), na byt č.3, prízemie, vchod: Bodrocká 15, podľa V-3846/2018 zo dňa 09.03.2018, vz 1116/18, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 24.3.2020, Z-12812/20.

Iné údaje:

- PRAVO STAVBY NA PARCELY 5512,5513,5514 PODLA PARAGRAFU 23 ODST.5 ZAK.C.182/93 ZB.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 09.11.2020. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté podklady a to titul nadobudnutie, vek bytového domu a pôdorys bytu. Fotodokumentácia bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 09.11.2020.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko vlastník nehnuteľnosti nesprístupnil nehnuteľnosť v stanovenom termíne, mi bol zadávateľom poskytnutý Znalecký posudok č. 57/2017, vypracovaný Ing. Ivana Čihová, odkiaľ som prevzala podklady, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastrí nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 3684 vo výlučnom vlastníctve Bošanská Emília r. Sláviková, nar. 26.05.1958, bytom Bodrocká 15, Bratislava, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k bytu nadobudnuté: - 30-kúpa v 3033/99 z 1.2.01

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 3 a nachádza sa na prízemí (1.NP), umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č.5157 a postavený je na pozemku parc.č. 5512-5514- v k.ú. Podunajské Biskupice - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - Bodrocká ulica.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. IČO: 35724803 (predtým Slovenská sporiteľňa, a.s.

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

- pozemky parc.č. 5512-5514 pod bytovým domom súp.č. 5157, Bodrocká ul., k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava II.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č. 3, prízemie (1.NP)., Bodrocka ul.č.15, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava II

POPIS

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom, v ktorom sa nachádza oceňovaný byt č. 3, je postavený na pozemku parc.č. 5512 - 5514, v katastrálnom území Podunajské Biskupice na Bodrockej ulici, ktorá patrí do okrajovej časti hl. mesta SR Bratislava. Predmetná lokalita je vybavená infraštruktúrou s možnosťou napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu a telefónu. Obytný dom je jednoznačne určený na trvalé bývanie rodín a jednotlivcov. V blízkosti sú zastávky MHD (autobusy, trolejbusy). Pozostáva zo 5.NP a na 1.NP, kde sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice prislúchajúce k bytom, zvyšné podlažie tvoria bytové jednotky, na každom podlaží tri byty (vo vchode 12 bytových jednotiek). Objekt založený na základových železobetónových konštrukciách s izoláciou proti zemnej vlhkosti, zvislé konštrukcie sú prefabrikované železobetónové montované. Stropné konštrukcie železobetónové s rovným podhľadom. Zastrešenie objektu je plochou strechou s krytinou z natavovaných pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa na báze umelých látok so zateplovacím systémom. zastrešený plochou strechou. V bytovom dome sa nenachádza osobný výťah a hlavný vstup do domu je zo S-V strany a vchod z J-Z strany, schodisko železobetónové dvojramenné z povrchom terazzo.

Vnútorňá povrchová úprava stien vápenno cementové omietky s olejovým náterom do výšky 1,40m. Okná plastové, vstupné dvere oceľové presklené opatrené elektrickým vrátnikom. Elektroinštalácia svetelná, rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja, inštalácia zemného plynu, kanalizácia do verejnej siete. Odkanalizovanie bytov je do verejnej kanalizácie. Prístup a prízjazd k domu je bezproblémový, po mestských komunikáciách.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu. Spoločnými zariadeniami dome sú: bleskozvody, okná, dvere, komíny, telefónna, vodovodná a plynová domová prípojka a rozvody po bytové uzávery, elektrická domová prípojka a rozvody po bytové ističe a vypínače, odpadové stúpačky od bytových odbočiek po domovú prípojku vrátane, osvetlenie spoločných častí domu, elektrická rozvodná skriňa s elektromermi.

Spoločnými časťami dome sú: spoločné priestory v suteréne, základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodisko, chodby, vodorovné a zvislé konštrukcie.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 3, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu súp.č. 5157, vchod č. 15 na Bodrockej ulici č. 15 v Bratislave. Dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorými sú kuchyňa, predsieň, chodba, kúpeľňa, samostatné WC a pivnica o výmere 2,25m², nachádzajúca sa na 1.NP bytového domu. Orientácia obytných miestností je na S-V stranu. V bytovej jednotke sa nenachádza balkón ani lógia. Povrchová úprava stien vápenno – cementové omietky hladké s náterom, v kúpeľni, WC a v kuchyni nad pracovnou doskou keramický obklad, podlahy v obytných miestnostiach, predsieni, chodbe a kuchyni sú veľkoplošné laminátové v ostatných častiach podlaha z keramickej dlažby. Plastové okná s vnútornými žalúziami, interiérové dvere plné alebo kazetové, vstupné dvere opatrené bezpečnostným zámkom. V izbe je osadená vstavaná skriňa. Elektrická inštalácia je svetelná – ističe, vykurovanie ústredné, osadené liatinové rebrové radiátory s termohlavicami a meračmi spotreby tepla, ohrev teplej vody centrálny, bytové jadro murované.

Vybavenie kuchyne: - nachádza sa tu kuchynská linka na báze dreva so zabudovanými spotrebičmi, kombinovaný sporák, nerezový drez s pákovou batériou, nad kuchynskou doskou keramický obklad stien, podlaha z veľkoplošná laminátová.

Vybavenie kúpeľne: - nachádza sa tu sprchový kút, umývadlo s pákovými batériami, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC je osadený záchod so zabudovanou nádržkou, podlaha z keramickej dlažby.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého potvrdenia. Na základe toho bol dom daný do užívania v roku 1977 z čoho vyplýva, že vek domu je $2020-1977=43$ rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 90 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

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]
obytná miestnosť	5,05*3,45	17,42
izba	3,40*3,60	12,24
predsieň	3,40*1,30	4,42
chodba	1,10*1,30+2,60*1,05+0,60*1,20+1,60*0,85	6,24
kuchyňa	2,10*3,45	7,25
kúpeľňa	1,55*1,60	2,48
samostatné WC	0,80*1,15	0,92
pivnica	1,25*1,80	2,25
Vypočítaná podlahová plocha		53,22

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,651$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
 Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,75
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,13
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,60
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,85
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,75
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,28
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,05
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	4,28
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,09
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,71
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,13
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,61
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,90
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,05
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,90
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,90
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,47
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,80
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,95
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,90
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,38
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,38
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,85
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,09
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,18
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	4,18
35	Ostatné	2,50	1,30	3,25	3,09
Spolu		100,00		105,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 105,20 / 100 = 1,052$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,651 * 1,132 * 1,0520 * 1,05$$

$$VH = 1\,078,31 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt - č. 3, prízemie (1.NP)„ Bodrocka ul.č.15, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava II	1977	43	47	90	47,78	52,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,078,31 \text{ €/m}^2 \cdot 53,22 \text{ m}^2$	57 387,66
Technická hodnota	52,22% z 57 387,66 €	29 967,84

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

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v okrajovej časti mesta Bratislava II. v mestskej časti Podunajské Biskupice na Bieloruskej ulici. Mestská časť Podunajské Biskupice sa nachádzajú vo východnej časti mesta, južne od mestských častí Vrakuňa a Ružinov s počtom obyvateľstva 21 500. Dopravné spojenie je mestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je cca 15mn. (6 km) do centra mesta Bratislava. Byt je umiestnený v strednej sekcii na 1.p. bytového domu. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Priamo hneď pri obytnom dome je výborná občianska vybavenosť, zdravotné stredisko, obchody, Tesco, Lidl, Billa, základná škola, škôlka, policajná akadémia, lekáreň, reštaurácia, pohostinstvá a drobné obchodné prevádzky (záhradkárstvo, kvetinárstvo, kaderníctvo, kozmetika), zástavka mestskej hromadnej dopravy autobusov, trolejbusov a stanoviisko taxi služby.

Mesto Bratislava má komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné, stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplotná sieť.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť nebola v čase šetrenia prístupná, avšak je využívaná na účel zriadenia, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie. Iné využitia sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 5512-5514 pod bytovým domom s.č. 5157, Bodrocká ul., k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava II.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, predtým Slovenská sporiteľňa, a.s.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Ohodnocovaný byt sa nachádza v okrajovej časti hlavného mesta Bratislava mestská časť Podunajské Biskupice na Bodročkej ulici. Bytový dom je v dobrom udržiavanom stave po rekonštrukcii. Samotný byt nebol v čase šetrenia sprístupnený. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie a školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Parkovanie v okolí domu je dostačujúce priamo pri bytovom dome pre vlastníkov bytového domu. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - priemerná hustota, byt sa nachádza na prízemí (1.NP), orientácia obytných miestností je na S-V stranu. Mestská doprava v okolí domu vo vzdialenosti 50m. Autobusová stanica vzdialená MHD 15min.a vlaková stanica vzdialená 25min.autobusom, občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, banky, reštaurácie - kompletná vybavenosť. V tesnej blízkosti sa nachádza Tesco, nákupné centrum Hron, LIDL, BILLA. Do m.č. Podunajské Biskupice jazdí MHD a to konkrétne trolejbusy a autobusy. V blízkosti sa nachádza Lesopark Vrakuňa ktorý je prepojený lávkou cez Malý Dunaj priamo do obytného súboru. Odtiaľto sa dá priamo dostať po novovybudovanej cyklistickej trase až na petržalskú hrádzu vhodné aj pre korčuliarov. Lesopark Vrakuňa je vhodná voľba na oddych pre celú rodinu. V danej lokalite sú vybudované všetky druhy inžinierskych sietí. Kvalita životného prostredia - bežný hluk. Vzhľadom na polohu bytu, jeho typ, jeho prístupnosť a vzhľadom na trh s bytmi v danej lokalite uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 2,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,450 + 4,900)	7,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,900
III. trieda	Priemerný koeficient	2,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,348
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,450 - 2,205)	0,245

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	2,450	10	24,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,450	30	73,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,900	7	34,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	7,350	5	36,75
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,348	6	8,09
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	4,900	10	49,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	7,350	8	58,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	4,900	6	29,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	1,348	5	6,74
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				

	byť na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	2,450	9	22,05
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	2,450	7	17,15
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	7,350	7	51,45
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	7,350	6	44,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,450	4	9,80
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,900	5	24,50
16	Názor znalca				
	dobrá byť	II.	4,900	20	98,00
	Spolu			145	588,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 588,13 / 145$	4,056
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 29\,967,84 \text{ €} * 4,056$	121\,549,56 €

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 3 na prízemí (1.NP), bytového domu súpisné číslo 5157, Bodrocká ulica vchod č. 15 v k.ú. Podunajské Biskupice, postavenom na pozemku parc.č. 5512-5514, so spoluvlastníckym podielom 28327/1000000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 3684 v k.ú. Podunajské Biskupice, obec BA-m.č.Podunajské Biskupice, okres Bratislava II.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA**Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 121 549,56 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt - č. 3, prízemie (1.NP), Bodrocka ul.č.15, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava II	121 549,56
Spolu VŠH	121 549,56
Zaokrúhlená VŠH spolu	122 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 122 000,00 €
Slovom: Jedenstodvadsaťdvatisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 5512-5514 pod bytovým domom s.č. 5157, Bodrocká ul., k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava II.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. IČO: 35724803 (predtým Slovenská sporiteľňa, a.s.)

V Bratislave dňa 10.11.2020



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3648- čiastočný, k.ú. Podunajské Biskupice - obec: BA-m.č. Podunajské Biskupice, dňa 08.11.2020, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Podunajské Biskupice - obec: BA-m.č. Podunajské Biskupice, dňa 08.11.2020
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu, zo dňa 02.03.1999 - kópia
- Potvrdenie o veku bytového domu, zo dňa 07.08.2017 - kópia
- Pôdorys bytu č. 3 na prízemí, Bodrocká ul.č. 15, Bratislava - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.



U9, a.s.
Zelinská 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová

V Bratislave, dňa 16.10.2020

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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 ohodnotenia (predmetom dražby) sú nižšieuvedené nehnuteľnosti:

- byt č. 3 vo vchode Bodrocká 15, prízemie, bytového domu Bodrocká 11, 13, 15 so s. č. 5157 postavenom na parc. 5512, 5513, 5514, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo výške 28327/1000000.

Predmet dražby je evidovaný na liste vlastníctva č. 3684 Okresného úradu Bratislava, okres Bratislava II, obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, k. ú. Podunajské Biskupice.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

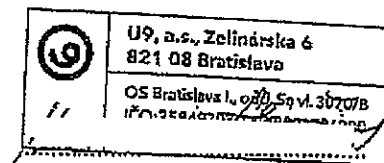
Meno a priezvisko:	Emília Bošanská, r. [redacted]
Bydlisko:	[redacted]
Dátum narodenia:	[redacted]

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 09.11.2020 o 09:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník 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“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a 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 na adresy zp@u9.sk a zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. 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. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

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

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Dátum vyhotovenia 08.11.2020

Katastrálne územie: Podunajské Biskupice

Čas vyhotovenia: 23:54:19

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3684

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby				Druh ch.n.	Umiest. stavby
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby		
5157	5512	9	Bodrocká 11,13,15		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5157 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
5157	5513	9	Bodrocká 11,13,15		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5157 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
5157	5514	9	Bodrocká 11,13,15		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5157 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vchod: Bodrocká 15 prízemie Byt č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve:

28327 / 1000000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

30 Bošanská Emília r.

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

1 / 1

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o. IČO: 35724803 (predtým Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00 151 653) formou dobrovoľnej dražby na byt č. 3/prízemie, vchod Bodrocká 15, podľa P-1259/2020, Z-12812/20

Titul nadobudnutia 30-kúpa v 3033/99 z 1.2.01

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Tituly nadobudnutia LV:

10-KUPA V-2661/95 ZO DNA 31.5.1995

11-KUPA V-2664/95 ZO DNA 31.5.1995

12-KUPA V-2403/95 ZO DNA 17.5.1995

13-KUPA V-2662/95 ZO DNA 31.5.1995

16-KUPA V-2663/95 ZO DNA 31.5.1995

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

Záložné právo v prospech vlastníkov bytov v dome podľa par.16 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z.

- 30 Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. IČO: 35724803 (predtým Slovenská spoiteľňa, a.s., IČO: 00151653), na byt č.3, prízemie, vchod: Bodroická 15, podľa V-3846/2018 zo dňa 09.03.2018, vz 1116/18, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 24.3.2020, Z-12612/20.

Údaje:

PRAVO STAVBY NA PARCELY 5512,5513,5514 PODĽA PARAGRAFU 23 ODSŤ.5 ZÁK.C.182/93 ZB.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

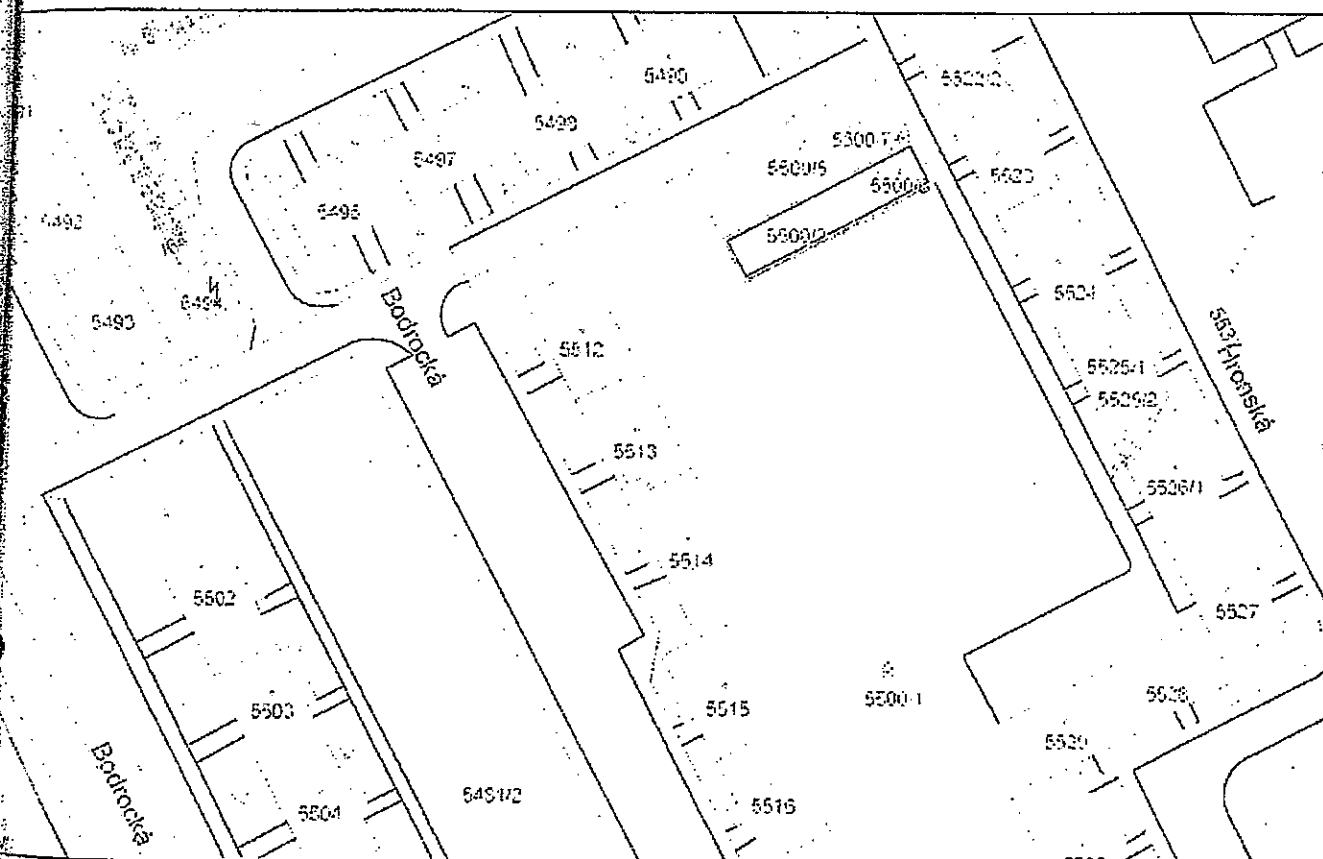
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II

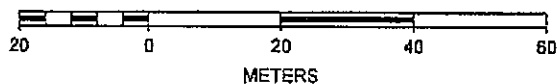
nedeľa 8. novembra 2020 23:58

Obec: BA-m.č. PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Katastrálne územie: Podunajské Biskupice



SCALE 1 : 1 000



Zmluva

o prevode vlastníctva bytu

1 - Zmluvné strany

Právnická osoba:

HYDROSTAV a.s.
628 27 Bratislava, Miletičova 21

Zastúpený:

predsedom predstavenstva
Ing. Stanislavom K l i k á ě m

podpredsedom predstavenstva
Ing. Milanom J a n o v k o m

IČO: 31323103

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka
Bratislava - Ružinov
expozitúra Hydrostav, Miletičova 21
číslo účtu: 2402-062/0200

Osoba:

Mení: **BOŠANSKÁ Emilia**

rodenná:

narodená:

rod. stav:

z. obč. preukazu:

bytová:

rod. číslo:

št. občianstvo: SR

predmet byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy do
vlastníctva.

uzatvárajú

zariadenie - 3 zálohov. č. 138/1993 z. z. o vlastníctve bytov a
bytových priestorov v znení zákonov č. 151/93 a 138/98 z. z. táto
zmluva o prevode vlastníctva bytu.

17

.. Dostačenie nehnuteľnosti a prevádzaného bytu:

- 1/ Je vlastník predávajúceho je obytň dom v Bratislave, ulica Dobrochá, č. orient. 11.13.15, č. súpis. 5157, evidovaný v r. 1975.
Katastrálna územná Bratislava - Podunajské Biskupice.
Obytný dom je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra v Bratislave, na list vlastníctva 8.1359.
- 2/ Obytný dom je postavený na pozemku parc. č. 3512, 3513, 3514 o výmere 199,197 a 252 m², ku ktorému predávajúci nemá vlastné právo. Z toho dôvodu vzniká k pozemku právo spravujúce vecnému bremenu užívania, ktoré sa zapisá do katastra nehnuteľností.

III. Predmet prevodu

- 1/ Predmetom prevodu podľa tejto zmluvy je byt č. 3 v Bratislave, ulica Dobrochá, vo východe orient. č. 15, súpis. č. 5157, na prízemí obytného domu, uvedeného v čl. II. tejto zmluvy.

1.1 Popis a rozsah bytu:

Byt pozostáva z nasledovných miestností o výmere:

a/ kuchyňa	6,73 m ²
b/ izba	17,35 m ²
c/ izba	12,42 m ²
d/ predsieň	10,98 m ²
e/ kúpeľňa	2,97 m ²
f/ WC	0,95 m ²

Celková podlahová plocha bytu je 51,00 m²

- 1.2 Byt je vybavený ústredným kúrením, kuchynskou linkou, digestorom, plynovým sporákom, drezom s čapicou a studenou vodou, spracovnou skrinkou, podlahami z PVC, kobercom s vaňou a umývadlom, zabudovaným WC, domáci telefónom.

- 1.3 Súčasťou bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia /potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektrickej inštalácie, odpady a pod./ okrem stúpačiek vedených a spravovaných ventilov na nich.

- 1.4 Predmet prevodu: vlastníctva je ohraničený

a/ vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt /pavlač, komora/ vrátane zábrubie

b/ prevodom čapice a studenej vody, plynovej linky

2. Právomocou prevodu je ďalej spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach a priestoroch domu. Kúpca: sa domá účinnosti tejto zmluvy voči spoluvlastníkom spoločných častí a spoločných zariadení domu v spoluvlastníckom podiele

28027/1, 000 000-01, na týchto

spoločných častiach domu:

základy, kroviny a vodorovný nosný konštrukčný systém, stropné konštrukcie, obvodové steny, strešné konštrukcie, kľúčiarne konštrukcie, izolácie, vchodové priestory a ich konštrukcie, dvere, vstupné haly, schodby, schodiská, vchody

a

spoločných zariadeniach a priestoroch domu:

kuchárna, miestnosť pre bicykle, sklady, pracovňa, sušiarňa a žehliarňa, miestnosť pre upratovačku, miestnosť pre technológiu a boiler, miestnosť pre inštalácie, miestnosť pre hlavný domový elektrický vývináč, miestnosť pre pivničné kobky, pivnice, bleskozvod a uzemnenie, spoločná televízna anténa, inštalované zariadenia, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové, teplovodné, telefónne, slaboproudové siete a ich prípojky, domový plynový regulátor, pešie komunikácie, protipožiarne rozvod vody, hlavný uzáver plynu a vody s vodomermom, stanovišťa pre čistenie a prášenie kobercov.

3. Príslušenstvom bytu je pivničná kobka č. 3 umiestnená v suteréne predmetného obytného domu o výmere 2,24 m², vyznačená v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
4. Užívanie spoločných zariadení a priestorov domu sa môže meniť písomnou dohodou všetkých vlastníkov bytov v dome č. 11, 13, 15.
5. Právo užívania spoločných častí, zariadení a priestorov domu majú v rozsahu práva kúpajúceho aj nájomcovia, ktorým kúpajúci byt prenajíma.
6. Kúpajúci, zo spoločných zariadení a priestorov domu uvedených v bode 7.11 tejto zmluvy, bude s ostatnými vlastníckmi, prípadne nájomcami bytov vo vchode č. 15 užívať tie ktoré sa v tomto vchode nachádzajú. Zariadenia slúžiace domu ako celku - spoloč. tel. anténa, domový plynový regulátor, hlavný uzáver plynu a vody s vodomermom, súťať sa v tomto vchode nachádzajú, sú užívané všetkými vlastníckmi bytov v dome/.

V. Cena a finančné vysporiadanie

1. Cena bytu stanovená podľa § 18 odst. 1 zákona č. 182/93 Z.z. a zák. č. 151/93 a 150/92 Z.z. je:
- 400,00 Sk/m² x 51,00 = 20 400,- Sk
- 2,24 m² x 150/92 = 336,- Sk
- celkom: 20 736,- Sk

Slovenských korún

2. Pôdna cena bytu vrátane spoluovládneho podielu na spoločných častiach, zariadeniach a prístavkoch domu, na stanovenie dohodou zmluvných strán je:

25 021,- Sk

722,- Sk /10% zápis v území podmienok úprave/

25 099,- Sk

slovom: dvadsaťpäťtisícdeväťdesiatdeväť Slovenských korún

3. Kúpna cena bude úhradená kupujúcim do 30 dní od podpisu tejto zmluvy.

V. Osobitné ustanovenia.

1. Dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa stáva kupujúci vlastníkom korešpondujúceho bytu a spoluovládnikom spoločných častí a, zariadení domu v pomere podľa bodu 2. čl. III. tejto zmluvy.
Týmto dňom tiež nesie kupujúci nebezpečenie náhodného zániku a nečakaného zhoršenia predmetu kúpy.
2. Kupujúci prehlasuje, že je mu dobre známy stav predmetu kúpy z jeho obhliadky a užívania.
Kupujúci a predávajúci prehlasujú, že predmetný byt predávajú a kupujú bez ďalších tíarch a záväzkov, okrem záväzku, ktorý je uvedený v bode 13. čl. V. tejto zmluvy.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany kupujúceho, má predávajúci nárok na úhradu nákladov vynaložených v súvislosti s prevodom bytu t.j.: 600,- Sk.
4. O vykonanie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností požiada predávajúci úradný úrad Bratislava II, odbor katastrálny do 30 dní od predloženia potvrdenia o vyplatení kúpnej ceny podľa čl. IV.
5. Zmluvné strany uznať na vedomie, že táto zmluva sa vzťahuje aj na právnych nástupcov zmluvných strán.
6. Táto zmluva sa vzťahuje v 5-tich rovnopisoch, z ktorých jeden dostane predávajúci a jeden kupujúci. Ostatné budú k dispozícii pre potreby vkladu vlastníctva na odbore katastrálnom Slovenského úradu Bratislava II.
7. Prílohou práva z tejto zmluvy vznikajú v zmysle ust. zák. č. 147/1995 Z.z. dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení ich vkladu do katastra nehnuteľností.
8. Poplatky súvisiace so zápisom vlastníctva do katastra nehnuteľností a odmenu odboru hradiť kupujúci.

10. Kupujúci prehlasuje, že účinnosť tejto zmluvy prebieha v súlade s vykonávaním správy.
11. Správa a údržba spoločnosti, časti domu bude vykonávať predávajúci na základe osobitnej zmluvy uzavretej s kúpiťcom na základe vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností.
12. Kupujúci prehlasuje, že nie je užívateľom kladného bytu než bytu púhovného na základe tejto zmluvy. V prípade zistenia nepravdivosti tohto prehlásenia kupujúceho, je táto zmluva neplatná.
13. Účastníci zmluvy prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva uzatvorili slobodne a vážne, bez akýchkoľvek obmedzení ich zmluvnej voľnosti.
14. Kupujúci dáva predávajúcemu, ako budúcej stavebníkovi, neodvolateľný súhlas s výstavbou bytov v nadstavbe jedného poschodia bytového domu Bodrocká č.11,13,15 a rovnako neodvolateľný súhlas dáva na rovnocenne užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva budúcim vlastníkom týchto bytov.

Bratislava dňa ... 2. 3. 1999

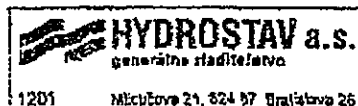
Predávajúci:

Hydrostav, a.s. Právn. zástupca
Miletičova 21
zastúpený predsedom predst.
Ing. Stanislavom Miletičom

Kupujúci:

Bošanska Emília

Podpredseda predstavenstva
Ing. Milan Jankovský



Prílohy: 1/ Situácia na mieste
2/ Náčrt podlažia
3/ Náčrt stropu

Na pani
Bodrová

Bratislava dňa 7. 8. 2017

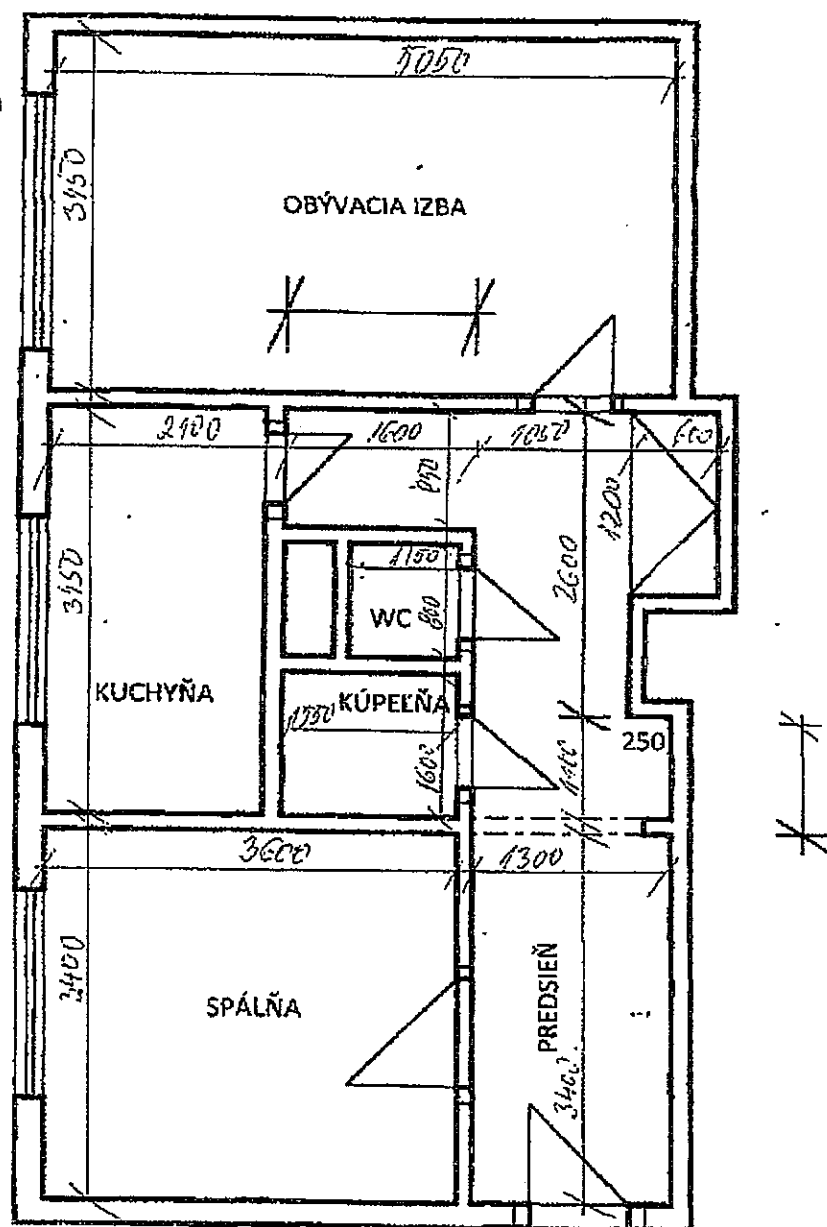
Vec
Potvrdenie

Potvrdzujeme, že dom na Bodrovkej č. 15 súpísne číslo 5157 bol skolaudovaný
a poverený do užívania v roku 1977.

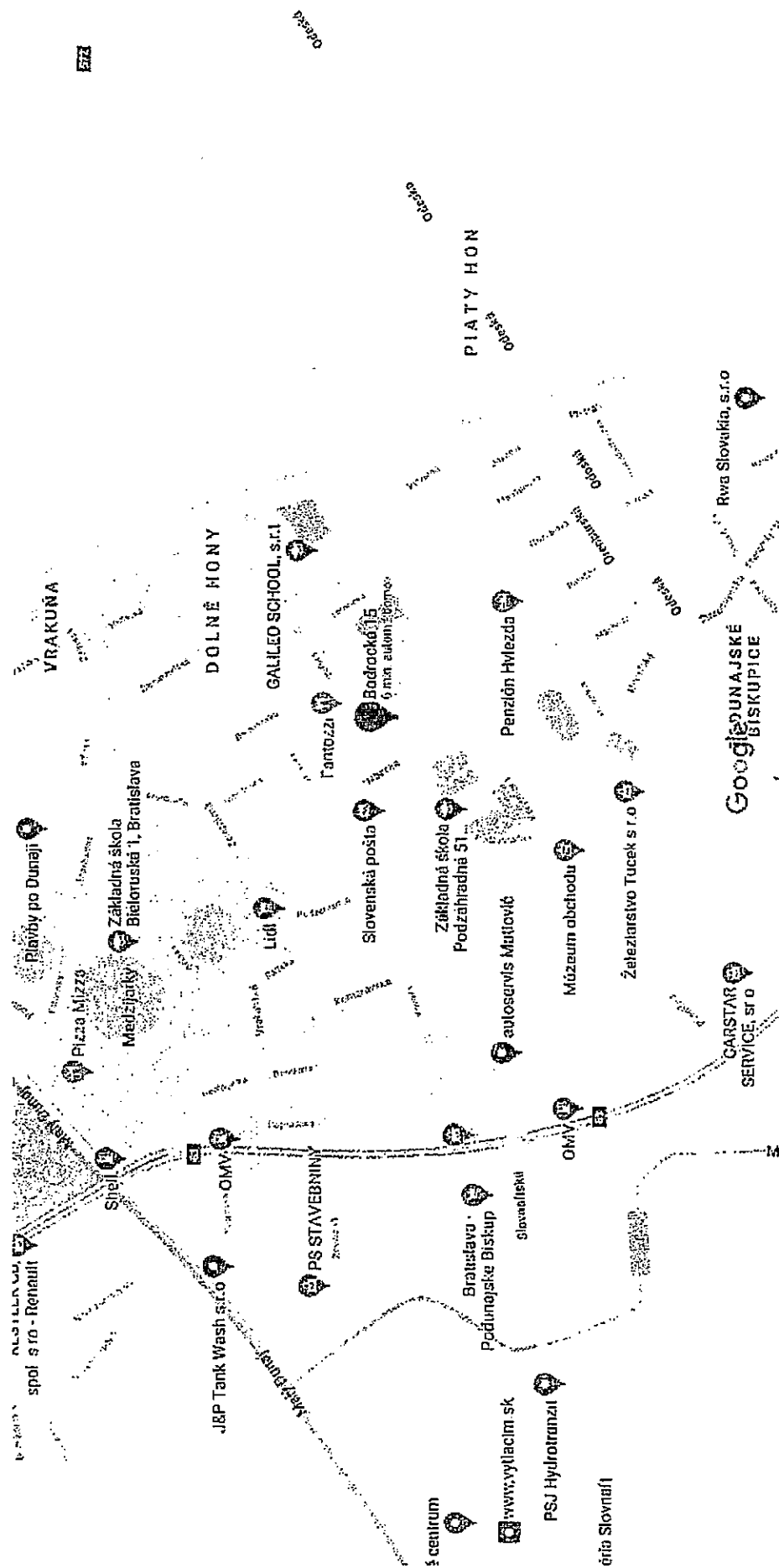
Tomáš Čunderlík
odl. správy budov

Fax 02/455 26 519 Bankové spojenie IČO/DIC 35 215 353 bytový podnik p.b. bytový podnik p.b. sk
1480784858/0000 0035515353/801
Mestský úrad Bratislava I, vložka č. 74423/B

**Zameranie bytu č. 3, prízemie bytového domu
súp.č. 5157, Bodrocká 11,13,15, vchod Bodrocká
15, v Bratislave - mestskej časti Podunajské
Biskupice**



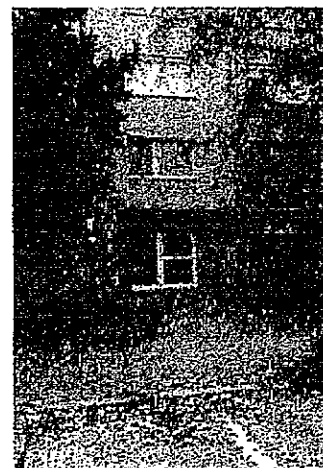
VSTUP DO
BYTU



Fotodokumentácia
Byt č. 3, prízemie, Bodrocká ul.č.15, Bratislava, zo dňa 09.11.2020



Pohľad na bytový dom zo severnej strany a hlavným vstupom



Pohľad na bytový dom zo západnej strany a vedľajším vstupom

V ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalečka som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmochníkov a
právnických poradcov, ktoré vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo,
odvetný odbor hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalečka posudok je zapísaná v denníku pod číslom 302/2020.

Znalečkahlasujem, že som si vedomý/á následkov vedome nepravdivého znaleckého
úkonu.

Bratislava, 10.11.2020

Ing. Dagmar Jančovičová

