

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová

e-mail:
evidenčné číslo:

Zadávatel: U9, a.s.,
Zelinárska ul.č.9
821 08 Bratislava

Objednávka zo dňa: 02.09.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 287/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 81 na 8.p bytového domu súpisné číslo 1275, Černyševského ulica vchod č. 19 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 4674 - 4676 so spoluvlastníckym podielom 1/80 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, evidovaných na LV č. 2592 v k.ú. Petržalka, obec BA m.č. Petržalka, okres Bratislava V.

Počet strán (z toho príloh) : (25) 11

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 81 na 8.p bytového domu súpisné číslo 1275, Černyševského ulica vchod č. 19 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 4674 - 4676 so spoluvlastníckym podielom 1/80 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, evidovaných na LV č. 2592 v k.ú. Petržalka, obec BA m.č. Petržalka, okres Bratislava V.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 28.09.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 02.10.2021

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Zmluva č. 19350/04, zo dňa 25.11.2004 s právoplatnosťou zo dňa 09.08.2005 - kópia
- Potvrdenie o začatí užívania bytového domu, zo dňa 05.05.2016 - kópia
- Pôdorys bytu č. 81, 8.p., Černyševského ul.č. 19, Bratislava - kópia.

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č.2592 - čiastočný, k.ú. Petržalka - obec: Bratislava m.č. Petržalka, Bratislava, dňa 30.09.2021, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Petržalka, Obec Bratislava m.č. Petržalka, Bratislava, dňa 30.09.2021
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu.
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu.
- 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 katastri 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 katastri 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 výrobné 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 ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2021.

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 mernej 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 mernej 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, porovnávacia 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 2. štvrťrok 2021, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

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:

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

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 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:

$$VSH_S = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 VSH_{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 odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde
- M - počet merných 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:

$$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) 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

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

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. 2592 vytvorený cez katastrálny portál dňa 30.09.2021

Okres - Bratislava, obec - Bratislava - m.č. Petržalka, katastrálne územie - Petržalka.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Stavby súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
1275	4674	9	Černyševského 15.17,19	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1275 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3877.				
1275	4675	9	Černyševského 15.17,19	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1275 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3877.				
1275	4676	9	Černyševského 15.17,19	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1275 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3877.				

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

Byty

Vchod: Černyševského 19 8. p. byt č. 81

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

1/80

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

78 Strašitáková Beáta r.

dátum nar.:

spoluvlastnícky podiel:

1/1

Poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s. (IČO: 31320155)
formou dobrovoľnej dražby, P-1780/2021

Titul nadobudnutia: - Kúpna zmluva V-2726/05 zo dňa 09.08.2005, právne účinky od 06.06.2005.

ČASŤ C. Ďalšie:

- Záložné právo v prospech vlastníkov byt. v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. (IČO 31320155) na byt č. 81 na 8.p., vchod
Černyševského 19, podľa V-30533/2016 zo dňa 26.4.2017.

Iné údaje:

- Právo stavby na parc.č.4674,4675,4676 podľa §23, ods.5 zákona č.182/93 Z.z. v znení neskorších
predpisov

Poznámka: Bez poznámok

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.09.2021 za účasti vlastníka bytu.
Zameranie bolo vykonané dňa 28.09.2021 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo
783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery bytu sú použité pre
výpočet podlahovej plochy a následne výpočet technickej hodnoty bytu. Fotodokumentácia stavu bytu a
bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 28.02.2021.

d) Technická dokumentácia:

Vlastníkom nehnuteľností bola predložená Zmluva o prevode vlastníctva bytu, potvrdenie o veku
bytového domu a pôdorys bytu. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť zameraná, porovnaná s predloženým
pôdorysom, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č.
4674 - 4676 pod bytovým domom súp.č. 1275 v k.ú. Petržalka.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého dokladu - z čoho vyplýva, že vek domu je
2021-1987= 34 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.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt a spoluvlastnícke podiely na pozemkoch sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 2592 vo výlučnom vlastníctve Strašíftáková Beáta r. Dzuríková, nar. 25.04.1965, bytom Černyševského 19, Bratislava, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté: - Kúpna zmluva V-2726/05 zo dňa 09.08.2005, právne účinky od 06.06.2005.

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 81 a nachádza sa na 8.p. - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 1275 a postavený je na pozemku parc.č. 4674-4676 - v k.ú. Petržalka - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s náčrtom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - Černyševského ulica.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.

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

Byt - č. 81 na 8.p. bytového domu súp.č. 1275, Černyševského ul., vchod číslo 19, m.č. Petržalka, Bratislava, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu

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

Pozemky - parc.č. 4674-4676 pod bytovým domom súp.č. 1275, k.ú. Petržalka, Bratislava

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 81 na 8.p, s.č.1275, Černyševského ul.č.19, Bratislava V.

POPIS

Popis bytového domu:

Bytový dom, v ktorom sa nachádza oceňovaný byt je postavený na pozemkoch parc.č. 4674-4676 v katastrálnom území Petržalka, ktorá patrí do okrajovej časti hl. mesta SR BA, daný do užívania v roku 1987. Pozemok sa nachádza na rovine, je zastavaný obytnými domami s obchodnými priestormi, administratívnymi budovami, školami a šport. areálmi. Predmetná lokalita je maximálne vybavená infraštruktúrou s možnosťou napojenia na verejnú rozvodu vody, kanalizácie, elektriny, zemného plynu, internetu a telefónu. Lokalita sa považuje za zastavanú časť obce s dobre vybavenou infraštruktúrou. Obytný dom je jednoznačne určený na trvalé bývanie rodín a jednotlivcov. Objekt bytového domu je 8 podlažný (9.NP) bez podpiwničenia s výtahom a schodiskom. Vchod č. 19 má dva vstupy, hlavný vstup zo severnej strany a vstup z dvora, je rozdelený na dve ramená na pravú a ľavú stranu, kde sa nachádzajú aj osobné výtahy s nosnosťou 250 kg. Postavený je typickou panelovou technológiou. 1.NP je využívané ako vstupné a technické priestory, pivnice prislúchajúce bytovým jednotkám, v ostatných podlažiach sú byty. Na každom podlaží sa nachádzajú dva byty. Bytový dom má ústredné teplovodné vykurovanie z centrálnej výmenníkovej stanice. V bytoch je nový rozvod studenej i teplej vody, teplá voda sa pripravuje vo výmenníkovej stanici. Odkanalizovanie bytov je do verejnej kanalizácie. Dom je zastrešený plochou strechou, klampiarske konštrukcie sú zhotovené z pozinkovaného plechu. Fasády obvodových stien sú s povrchovou úpravou na báze umelých látok so zateplovacím systémom, vnútorné povrchy sú vápenno cementové omietky. Plastové okná, vstupné dvere z oboch strán sú hliníkové opatrené elektrickým čipom a z jednej strany sa nachádzajú nové schránky. Schodisko železobetónové dvojramenné s povrchovou úpravou liate terazzo, podesty, medzipodesty majú podlahu z PVC, vstupné priestory z keramickej dlažby. Elektroinštalácia spoločných priestorov je svetelná i motorická. Dom má zhotovený bleskozvod. Technický stav domu zodpovedá jeho veku a vykonávaniu bežnej údržby.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 81 na 8.poschodí (9.NP), dispozične pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorými sú hala s chodbou, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC a pivnica, nachádzajúca sa na prízemí bytového domu o výmere 1,60m². Byt je po čiastočnej rekonštrukcii, kedy bola prevedená výmena okien, keramicke podlahy, kúpeľňa s WC. Z kuchyne je výstup na lôggiu o výmere 3,43m², kde je podlaha z keramickej dlažby a ktorá je zasklená. Podlahy v obytných miestnostiach sú veľkoplošné

laminátové a z PVC v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby. Povrchová úprava stien vápenno cementová omietka s náterom, plastové okná s vnútornými žalúziami, interiérové dvere plné preskelné osadené v oceľových zárubniach, vstupné dvere bezpečnostné. V hale osadená vstavaná skriňa. V byte je rozvod elektroinštalácie 220V, s poistkovými automatmi, ústredné kúrenie, osadené liatinové rebrové radiátory. Ovládacie prvky elektriny sú bežného typu.

Vybavenie kuchyne

- nachádza sa tu rohová kuchynská linka na báze dreva v dĺžke 4,25bm so zabudovanými spotrebičmi, kombinovaný sporák, digestor, drez s pákovou batériou, keramický obklad nad kuchynskou doskou, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne

- nachádza sa tu vaňa obložená keramickým obkladom, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený splachovací záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Spoločné časti bytového domu - základy bytového domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu - výťahy, sušiareň, práčovňa, kočíkareň, spoločné televízne antény, bleskozvody, vzduchotechnické zariadenie, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne, plynové prípojky.

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]
obývacia miestnosť	4,05*4,75	19,24
izba	2,85*4,20	11,97
izba	2,85*4,30	12,26
hala s chodbou	2,85*2,85+0,90*2,65	10,51
kuchyňa	2,90*3,70	10,73
kúpeľňa	2,00*1,75	3,50
samostatné WC	0,90*1,25	1,13
pivnica	1,60	1,60
Vypočítaná podlahová plocha		70,94
lôggia	1,40*2,45	3,43

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,720$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Počet izieb:

$$3$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cpi * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,35
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,61

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,96
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,61
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,35
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,09
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,96
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	3,91
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	1,91
10	Vnúťové ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,43
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,65
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,52
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,28
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,74
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,96
17	Vnúťový vodovod	2,00	1,05	2,10	1,83
18	Vnúťová kanalizácia	2,00	1,05	2,10	1,83
19	Vnúťový plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,26
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,26
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,17
23	Vnúťové ker. obklady	1,00	1,30	1,30	1,13
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,26
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,83
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,39
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,87
28	Vnúťový vodovod	1,00	1,10	1,10	0,96
29	Vnúťová kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,96
30	Vnúťový plynovod	0,50	0,50	0,25	0,22
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,74
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,61
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,22
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,52
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,26
Spolu		100,00		115,03	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 115,03 / 100 = 1,1503$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,720 * 1,037 * 1,1503 * 1,05$$

$$VH = 1\,108,24 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 81 na 8.p., s.č.1275, Černyševského ul.č.19, Bratislava V.	1987	34	56	90	37,78	62,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,108,24 \text{ €/m}^2 \cdot 70,94 \text{ m}^2$	78 618,55
Technická hodnota	62,22% z 78 618,55 €	48 916,46

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

Ohodnocovaný bytový dom sa nachádza v k.ú. Petržalka, obec Bratislava m.č. Petržalka, okres Bratislava v blízkom centre mesta. Je prístupný z ulice Černyševského po spevnenej komunikácii. Výborná dispozícia bytu na sídlisku Petržalky s rýchlym prístupom na Apollo, Prístavný most a most SNP. Výborná lokalita v blízkosti obchodného centra Aupark. Výhody: obchody, Tesco, Billa, škola, škôlka, pošta, polícia, detské ihriska, zastávka autobusu MHD, železničná stanica Petržalka, uspokojivé parkovanie pri dome. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č. 81 nachádzajúci sa na 8.posch. bytového domu, Černyševského ulica č. 19 v Bratislave.

Mesto Bratislava je hlavné mesto SR, vybavené je daňovým úradom, krajským a okresným súdom, úradmi, základnými, strednými a vysokými školami, niekoľkými poliklinikami, nemocnicami, policajným veliteľstvom, mestskou a krajskou políciou, autobusovou a vlakovou dopravou, taxi službou a všetkými službami prislúchajúce hlavnému a krajskému mestu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie ako jednogeneračné s vlastníkom bytu bez výnosu. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Konfliktné skupiny sa v dome nenachádzajú. Okolie domu sa nenachádza v záplavovej oblasti a nie je zaťažované spádom emisií z priemyselnej výroby a dopravy. Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 4674 - 4676, pod bytovým domom súp.č. 1275 v k.ú. Petržalka, Bratislava V.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.

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

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádza v okrajovej časti hlavného mesta Bratislava v k.ú. Petržalka. Dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší, orientácia obytných miestností z časti vhodná z časti nevhodná, na južnú a severnú stranu. Stav bytového domu je v dobrom, udržiavanom stave po rekonštrukcii a samotný byt je po čiastočnej rekonštrukcii, zateplenie s povrchovou úpravou, nové plastové okná, rekonštrukcia vstupných priestorov. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie a školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Parkovanie v okolí domu je uspokojujúce pre vlastníkov bytového domu. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota, byt sa nachádza na 8.p. v krajnej sekcii. V blízkosti sa nachádzajú hlavné cestné ťahy na smer Praha, Košice, Viedeň, Budapešť. Mestská doprava v okolí domu vo vzdialenosti 200m. Železničná stanica - Petržalka vzdialená 5min., občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, Tesco, Billa, banky, reštaurácie- kompletná vybavenosť. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí - vo vzdialenosti nad 1 km - prírodné kúpalisko Draždiak, kvalita životného prostredia - bežný hluk od ulice.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,000 + 4,000)	6,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,000
III. trieda	Priemerný koeficient	2,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,100
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,000 - 1,800)	0,200

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} * v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite - sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	6,000	10	60,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce vhodná k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,000	30	60,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,000	7	28,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,000	5	30,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	2,000	6	12,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	4,000	10	40,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,000	8	48,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,000	6	12,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,000	5	10,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	2,000	9	18,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,000	7	42,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,000	6	36,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,100	4	4,40
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,000	5	20,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	4,000	20	80,00
	Spolu			145	508,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 508,1 / 145$	3,504
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH \cdot k_{PD} = 48\,916,46 \text{ €} \cdot 3,504$	171 403,28 €

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 81 na 8.p bytového domu súpisné číslo 1275, Černyševského ulica vchod č. 19 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 4674 - 4676 so spoluvlastníckym podielom 1/80 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, evidovaných na LV č. 2592 v k.ú. Petržalka, obec BA m.č. Petržalka, okres Bratislava V.

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

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

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory):

171 403,28 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 81 na 8.p, s.č.1275, Černyševského ul.č.19, Bratislava V.	171 403,28
Spolu VŠH	171 403,28
Zaokrúhlená VŠH spolu	171 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 171 000,00 €

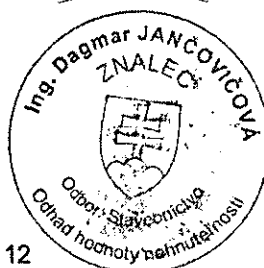
Slovom: Jedenstosedemdesiatjedentisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 4674 - 4676, pod bytovým domom súp.č. 1275 v k.ú. Petržalka, Bratislava V.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované tarchy: - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.

V Bratislave dňa 2.10.2021



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č.2592 - čiastočný, k.ú. Petržalka - obec: Bratislava m.č. Petržalka, Bratislava, dňa 30.09.2021, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Petržalka, Obec Bratislava m.č. Petržalka, Bratislava, dňa 30.09.2021
- Zmluva č. 19350/04, zo dňa 25.11.2004 s právoplatnosťou zo dňa 09.08.2005 - kópia
- Potvrdenie o začatí užívania bytového domu, zo dňa 05.05.2016 - kópia
- Pôdorys bytu č. 81, 8.p., Černyševského ul.č. 19, Bratislava - kópia.
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytového domu a bytu na miestnom šetrení.



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová

V Bratislave, dňa 02.09.2021
Vybavuje: Mgr. Patrícia Kokošová,
0948 917 605

Vec: Objednávka znaleckého posudku
Naša značka: 40938

Týmto si u Vás objednávame 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 – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
2592	Bratislava	Petržalka	BA-m.č. Petržalka

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/byt č.
1275	4674, 4675, 4676	Bytový dom/ byt č. 81, 8.p., vchod: Černyševského 19

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 1/80.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko:	Beáta Strašitáková, rod.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

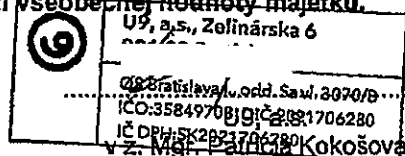
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

28.09.2021 o 13:00 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“. 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 zp@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



Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. PETRŽALKA
Katastrálne územie: Petržalka

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 30.09.2021
Čas vyhotovenia: 17:56:41

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2592

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby				Druh ch.n.	Umiest. stavby
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby		
1275	4674	9	Černyševského 15, 17, 19		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1275 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3877.					
1275	4675	9	Černyševského 15, 17, 19		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1275 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3877.					
1275	4676	9	Černyševského 15, 17, 19		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1275 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3877.					

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vchod : Černyševského 8. p. Byt č. 81
19

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

1 / 80

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

78 Strašíftáková Beáta

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s. (IČO: 31320155) formou dobrovoľnej dražby, P-1780/2021

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-2726/05 zo dňa 09.08.2005, právne účinky od 06.06.2005

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

Záložné právo v prospech vlastníkov byt. v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

78 Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. (IČO 31320155) na byt č. 81 na 8.p., vchod Černyševského 19, podľa V-30533/2016 zo dňa 26.4.2017.

Iné údaje:

Právo stavby na parc.č.4674,4675,4676 podľa §23, ods.5 zákona č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov

Poznámka:

Bez zápisu.

-15-

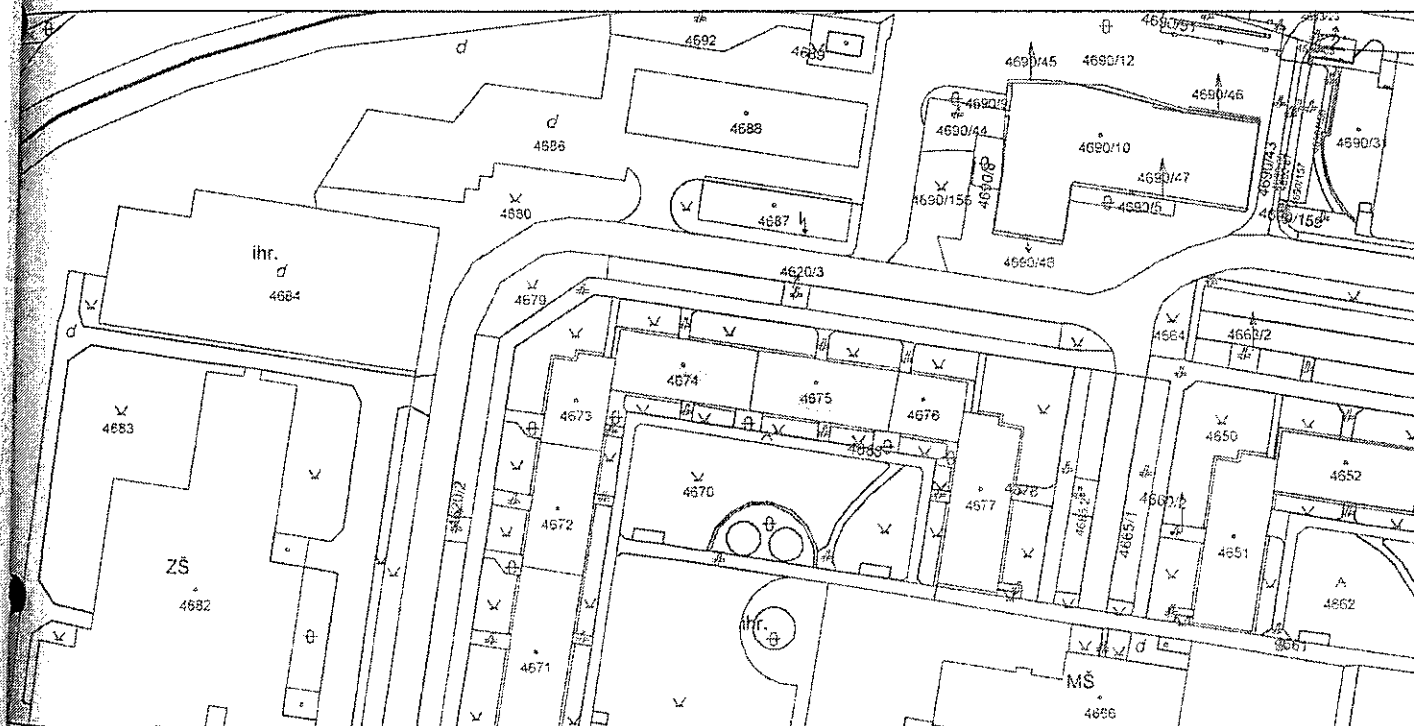
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

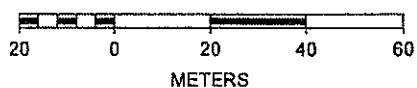
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. PETRŽALKA
Katastrálne územie: Petržalka

štvrtok 30. septembra 2021 18:00



SCALE 1 : 1 449



ni nadobudnutia

č. supisné 1275 č. orient vchodu 19 zapísaný na LV č. 2592

katastrálne územie Petžalka, ktorý je vedený ako stavba na parcele 4674.4675.4576

2. Prevádzaný byt pozostáva z 3 obýtných miestností, a príslušenstva, podľa prílohy - (schéma bytu) a plynice m².

Celková výmera plochy bytu je 73,38 m²

Vypavenie bytu podľa projektovej dokumentácie pozostáva najmä z: sporák, odsávač pár, kuchynská linka, zariadenia predmetu, usiavaný nábytok.

3. Do vlastníctva nadobúdateľa sa prevádzajú aj vodovodné, teplosieť, kanalizačné, elektrické, telefónne, plynové a vzduchotechnické prípojky a prípojka STA v častiach, ktoré slúžia výlučne prevádzkovanému bytu, aj keď išlo o iné byty, a to od miesta napojenia k časti prípojky, ktorá slúži aj inému ako prevádzkovanému bytu.

4. Veľkosť spoločného podielu nadobúdateľa na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu je určená podielom zariadení plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov

1/20

5. Spoločnými časťami bytového domu sa rozumie časť bytového domu podľa projektovej dokumentácie bytového domu, nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, a sú určené na spoločné užívanie, a to najmä: základy bytového domu, stĺpce, stĺpce, obvodové múry, predstena, vchody, schodiská, vodorovné inštalácie a izolácie konštrukcie a zvyšné nosné konštrukcie.

6. Spoločnými zariadeniami bytového domu sa rozumie zariadenia podľa projektovej dokumentácie bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne uvedenému bytovému domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo bytového domu, a to najmä: výťahy, piacovne súšiare, kôčikárne, spoločné telefónne a iné, bielizeňové, vzduchotechnické zariadenia a vodovodné, teplosieť, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky

7. Spoločnými časťami a príslušenstvom bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto bytovému domu, a pritom nie sú stavebnou súčasťou bytového domu, sa rozumie podľa projektovej dokumentácie bytového domu najmä: vodovodná a kanalizačná sčíta

ZMLUVA
č. 19350/04

o prevode vlastníctva bytu na nájomcu - člena bytového družstva

uzatvorená v súlade so zákonom FZ č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vopredaní, majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov; zákonom o opravní Predsedníctva FZ č. 297/1992 Zb. a zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov medzi.

Predávajúci: Bytové družstvo Petžalka, družstvo, Budatínska 1, 851 05

BRATISLAVA

zapisané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, vložka číslo 28/B

zastúpené: Ing. Oľga Dzurková, člen predstavenstva

Ing. Pavol Rádľ, člen predstavenstva

IČO: 169 765

Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a. s. Bratislava, č. ú. 745875200

Tatko banka, a. s. Bratislava, č. ú. 2633250051/1100

Nadobúdateľ(ia) - člen(ovia) družstva.

Meno	Bzda	Meno
Príjmenie	Strasňáková	Príjmenie
Rodné priezvisko		Rodné priezvisko
Datum narodenia		Datum narodenia
Rodné číslo		Rodné číslo
Trvale bytom		Trvale bytom
Stála príslušnosť		Stála príslušnosť
Stav		Zmluvný vzťah
		Členská číslo
		Krmeľové číslo bytu

1. Označenie nabytosti a vymedzenie polohy bytu

1.1. Predmetom prevodu je byt č. 81 na 8 poschodí, poschodového bytového domu na ulici Černyševského 15/17-19

3. Práva a povinnosti predávajúceho a nadobúdateľa

- 3.1 Nadobúdateľ sa zaväzuje prispieť v zmysle čl. 13 ods. 1 písm. d) stanov predávajúcemu na náklady na prevádzku a správu družstva súvisiace s prevodom vlastníctva bytu. Záloh na tieto náklady vo výške 1 100,- Sk + DPH uhradí nadobúdateľ ku dňu podpisu tejto zmluvy. Záloha bude vyúčtovaná po ukončení ročného účtovného obdobia.
- 3.2 Predávajúci sa zaväzuje vyúčtovať nadobúdateľovi náklady na prevádzku a správu družstva, súvisiace s prevodom vlastníctva bytu, v rámci vyúčtovania nákladov za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou bytu.
- 3.3 V prípade, ak nadobúdateľ nepodpíše vyhotovenú zmluvu, alebo neuhradí pohľadávky podľa bodu 2.1 zmluvy, nemá nárok na vrátenie zálohovej platieb uhradenej podľa bodu 3.1 tejto zmluvy.
- 3.4 Predávajúci má právo od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ak nadobúdateľ nespĺni svoje povinnosti podľa bodov 2.1 a 3.1 tejto zmluvy.
- 3.5 Nadobúdateľ prehlasuje, že mu je známy stav predmetu zmluvy a v tomto stave predmet zmluvy preberá.
- 3.6 Predávajúci prehlasuje, že nadobúdateľovi nezamieňa žiadne jemu známe informácie a skutočnosti o stave predmetu zmluvy, o ktoré ho nadobúdateľ pýta.
- 3.7 Predávajúci sa zaväzuje podľa návrhu na zápis vkladu vlastnického práva do katastra nehnuteľností do 1 mesiaca od podpisania zmluvy a uhradenia pohľadávok vyplývajúcich z bodu 2.1 a 3.1 tejto zmluvy.
- 3.8 Správu domu vykonáva predávajúci a nadobúdateľ sa zaväzuje, že uzatvorí s predávajúcim zmluvu o výkone správy.

4. Záverečné ustanovenia

- 4.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami, účinnosť zmluva nadobúda povolením vkladu do katastra.
- 4.2 Právne účinky vkladu zo zmluvy a prevodu bytu do vlastníctva najomcu, vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu dotučenia návrhu na vklad.
- 4.3 Predávajúci obzvlášť nadobúdateľa s tým, že na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov, týkajúcich sa spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu, a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov, týkajúcich sa bytu v bytovom dome, ktoré urobil nadobúdateľ, vzniká k bytu v zmysle § 15 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení zmien a doplnkov záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností v časti C listu vlastníctva.

2. Finančné vysporiadanie súvisiace s prevodom vlastníctva bytu

2.1 Nadobúdateľ sa zaväzuje do 30-tich dní od podpisania zmluvy zaplatiť predávajúcemu jednorázovo poštovou poukážkou:

a) naspôsobenú časť investičného úveru ku dňu 30.6.2005 Sk.

c) náklady na byt vo výške 22 812,- Sk.

d) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

e) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

f) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

g) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

h) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

i) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

j) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

k) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

l) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

m) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

n) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

o) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

p) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

q) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

r) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

s) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

t) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

u) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

v) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

w) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

x) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

y) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

z) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

aa) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

ab) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

ac) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

ad) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

ae) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

af) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

ag) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

ah) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

ai) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

aj) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

ak) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

al) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

am) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

an) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

ao) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

ap) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

aq) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

ar) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

as) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

at) náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním a prevádzkou Sk.

4.4 Predávajúci a nadobúdateľ prehlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavujú sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je určený v predpisanej forme.

4.5 Predávajúci a nadobúdateľ berú na vedomie, že táto zmluva sa vzťahuje aj na právneho nástupcu ktoréhokoľvek zmluvnej strany a svojimi podpismi potvrdzujú súhlas s jej obsahom.

4.6 Táto zmluva je vyhotovená v šiestich exemplároch, z ktorých jeden obdrží predávajúci a jeden nadobúdateľ. Ostatné exempláre zmluvy použije predávajúci pri návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

4.7 V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov dáva nadobúdateľ predávajúcemu súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v tejto zmluve, v informačnom systéme predávajúceho za účelom evidovania tejto zmluvy v informačnom systéme. Predávajúci je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky. V opačnom prípade je nadobúdateľ oprávnený svoj súhlas odvolať. Nadobúdateľ bytu dáva svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu uvedených osobných údajov je nadobúdateľ povinný bezodkladne oznámiť predávajúcemu.

7 Bratislava dňa 28. 10. 2004

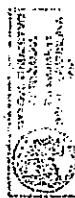
Podpisy predávajúceho

Dátum a podpis
nadobúdateľa

člen predstavenstva Ing. Olga Dzurková

Beata Sirašňáková

člen predstavenstva Ing. Pavol Radič



Přílohy

list vlastníctva (predkladá sa k originálu zmluvy pri katastre nehnuteľností)
schéma bytu
zmluva o výkone správy

o veku stavby

**BYTOVÉ DRUŽSTVO Petržalka, družstvo**
Budatínska 1, 851 05 Bratislava

Beata Strašitáková

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
OSD/16Vybavuje/inka
Ing. Šišmiš/21 008 31/8Bratislava
5.5.2016Vec
Potvrdenie

Bytové družstvo Petržalka týmto potvrdzuje, že:
bytový dom na ul. Černyševského
číslo orientačné: 19
číslo súpisné: 01275
so stavebným označením: BA-NKS P1.14s
na parcele číslo: 4674, 4675, 4676

bol odovzdaný do užívania v roku 1987
na základe kolaudačného rozhodnutia zo dňa 12.1.1987

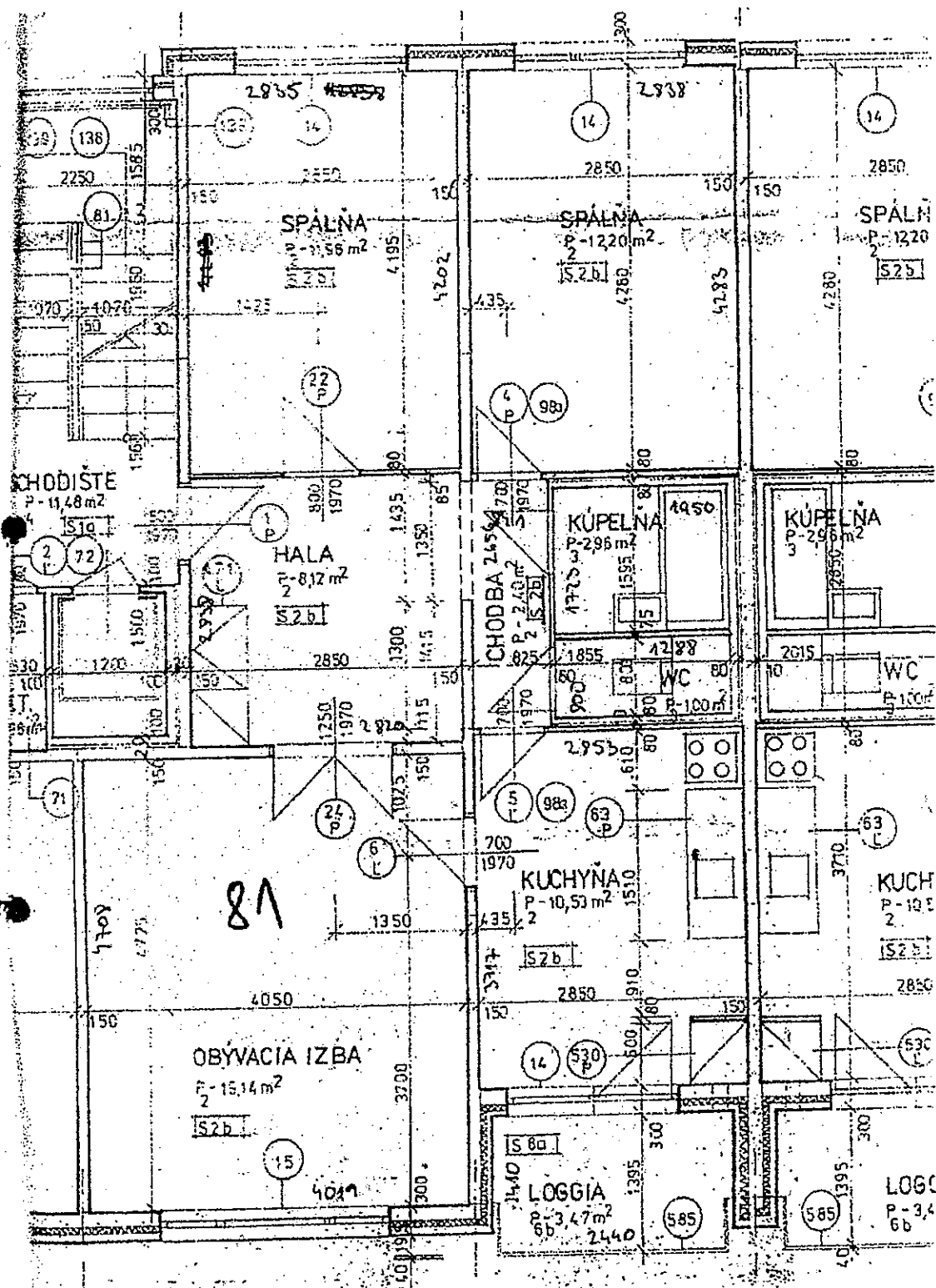
Toto potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť menovanej na vyššie uvedenej adrese,
za účelom vypracovania znaleckého posudku.

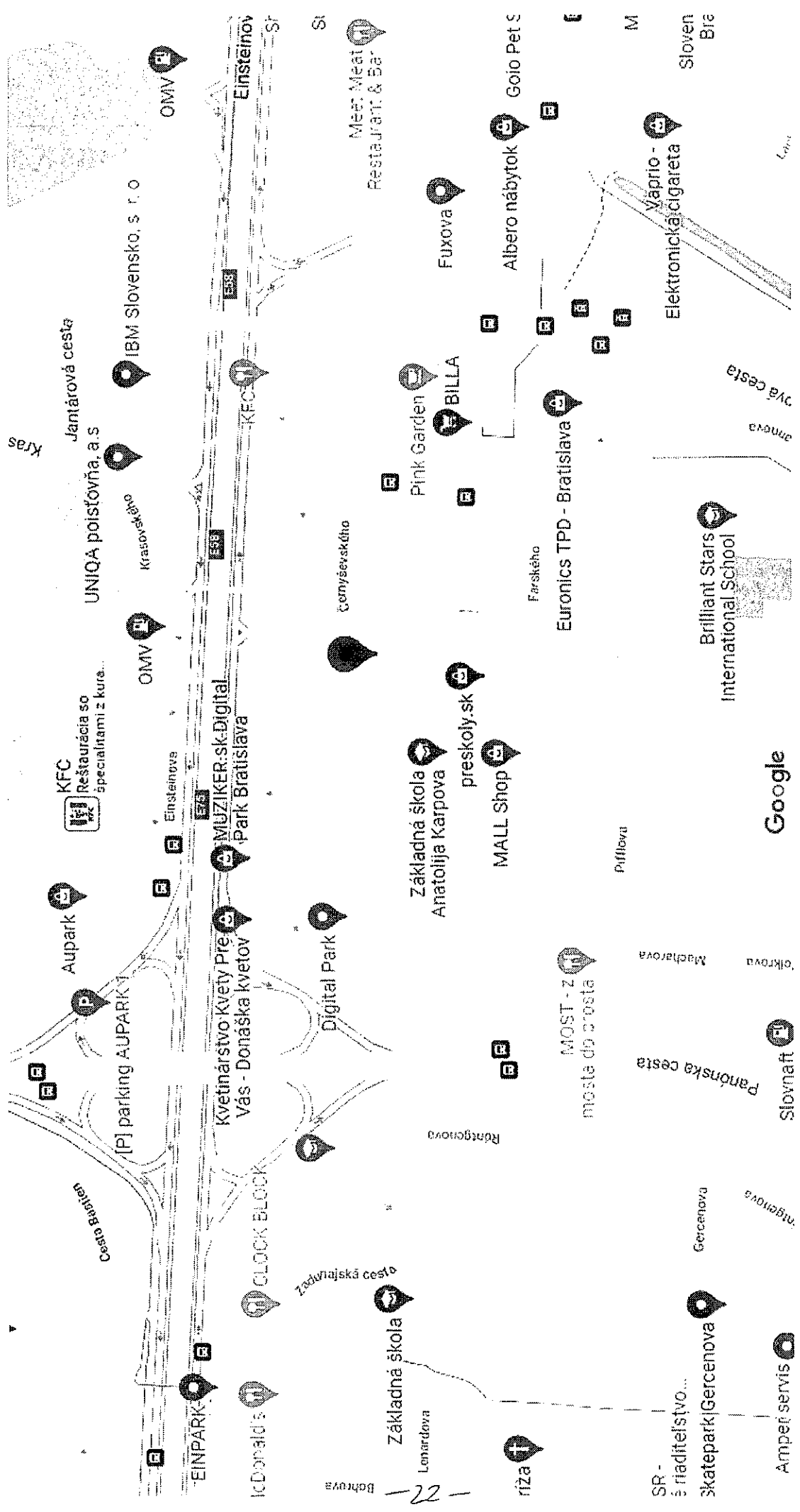
Bytové družstvo
Petržalka, družstvo
Budatínska 1
851 05 BratislavaIng. Rudolf Šišmiš
SOR OSD/BD Petržalka

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I: oddiel Dr, vložka číslo 28/B

Telefón
21 008 318
Fax
21 008 318Bankové spojenie
Tatra Banka, a.s.
Číslo účtu
21 008 318IČO 00169 765
IČ DPH SK2020794248E-mail
bd-p@bd-p.skStránkový deň
utorok: 8.00 - 15.45 h
štvrtok: 13.00 - 18.00 h

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti zo dňa 10.05.2016





Google

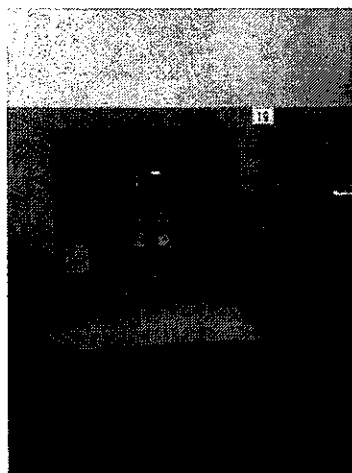
Fotodokumentácia
Byt č.81, 8.p., Černyševského ul.č.19, Bratislava, zo dňa 28.09.2021



Pohľad na bytový dom zo S-Z strany



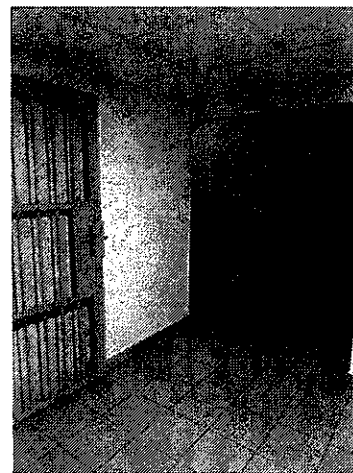
Pohľad z J-Z strany



Vchod č. 19



Spoločné priestory bytového domu



Spoločné priestory bytového domu



Hala



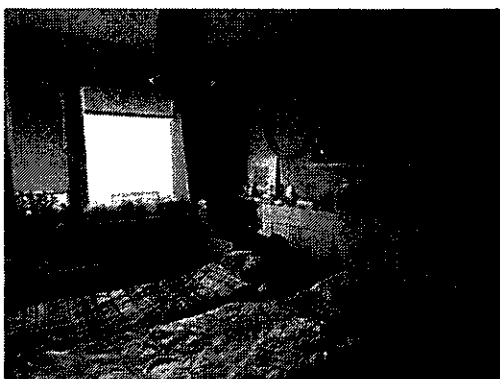
Lóggia



Obývacia miestnosť



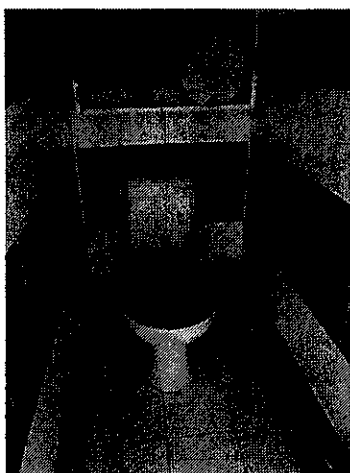
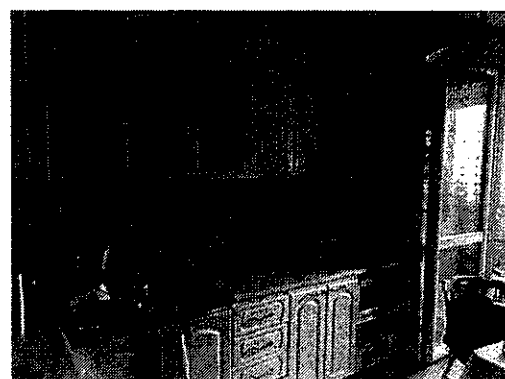
Izba



Izba



Kuchyňa



Samostatné WC



Kúpeľňa



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 287/2021.

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

1

.....
Ing . Dagmar Jančovičová

