

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
I 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávatel: U9, a.s.,
Zelinárska ul.č. 9
821 07 Bratislava

Objednávka zo dňa: 18.01.2023

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 36/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 51 na 5.p., bytového domu súpisné číslo 3075, Budatínska ul. vchod č. 43 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 2004 so spoluvlastníckym podielom 2088/100000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 2984 v k.ú. Petržalka, obec BA-m.č. Petržalka, okres Bratislava V.

Počet strán (z toho príloh) : (25) 10

Počet odovzdaných vyhotovení : 5+2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 51 na 5.p., bytového domu súpisné číslo 3075, Budatínska ul. vchod č. 43 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 2004 so spoluvlastníckym podielom 2088/100000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 2984 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: 14.02.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.02.2023

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o kolaudácii bytového domu, vydané Bytové družstvo Petržalka, zo dňa 22.02.2023 - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 2984, k.ú. Petržalka, obec: Ba m.č. Petržalka, okres Bratislava V, dňa 13.02.2023, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Petržalka, obec: Ba m.č. Petržalka, okres Bratislava V, dňa 13.02.2023.
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu 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 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 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 ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2022.

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 byt 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 4. štvrťrok 2022, 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 kúpnopredajných 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 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:

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

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 kúpno predajných 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 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

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

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. 2984 vytvorený cez katastrálny portál dňa 13.02.2023
 Okres - Bratislava V, obec - BA-m.č. Petržalka, katastrálne územie - Petržalka.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
3075	2004	9	Budatínska 43	1

Legenda:**Druh stavby:**

9-Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

Byty

Vchod: Budatínska 43 5. p. byt č. 51

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach

domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

2088/100000

Plomba vyznačená na základe Z-23625/2018 (Iná listina)

Plomba vyznačená na základe Z-763/2019 (Iná listina)

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

39 Hinterschuster Milan r.

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia:

- Kúpa V-312/04 zo dňa 20.1.2004

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Tatra banka a.s., IČO 00686930 zo dňa 28.07.2009 - - - Oznámenie správcu o zápise nehnuteľnosti do súpisu konkurznej podstaty úpadcu (Uznesenie 28K/8/2013-113 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka H.C.K.Group, s.r.o., správca SKKS, k.s. IČO 36868671.) P-58/14

ČASŤ C. Ťarchy:

- 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 Tatra banka, a.s.Bratislava (IČO 00686930) na byt č.51, na 5.p., vchod Budatínska 43, podľa V-10683/08 zo dňa 30.04.2008

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.02.2023 za účasti zástupcu zadávateľa posudku. Kontrolne zameranie bolo vykonané dňa 14.02.2023 digitálnym diaľkometerom 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 14.02.2023.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nehnuteľnosti bola predložené potvrdenie o veku bytového domu. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je evidovaná na LV č.2984 pre k. ú. Petržalka. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť zameraná, zakreslená a tvorí prílohu znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutočnosťou.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predložených dokladov, z čoho vyplýva, že vek domu je 2023-1982= 41 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt je na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č.2984 vo výlučnom vlastníctve Hinterschuster Milan r. Hinterschuster, nar. 17.10.1980, bytom Budatínska 43,

Bratislava, PSČ 851 06, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté:- Kúpa V-312/04 zo dňa 20.1.2004

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 51 a nachádza sa na 5.p. - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 3075 a postavený je na pozemku parc.č. 2004 - 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 - Budatínska ulica.

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok parc.č. 2004, pod bytovým domom súp.č. 3075, Budatínska ul., Bratislava V. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2004 pod stavbou s.č. 3075 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3781.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s.

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

Byt - č. 51 na 5.p., so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu súp.č. 3075, Budatínska 43, Bratislava,

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

- pozemok parc.č. 2004, pod bytovým domom súp.č. 3075, Budatínska ul., Bratislava V. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2004 pod stavbou s.č. 3075 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3781.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 51, 5.p, s.č. 3075, Budatínska ul. č.43, Bratislava

POPIS

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 3075, v ktorom sa nachádza oceňovaný byt je postavený na Budatínskej ulici vchod č. 43 na pozemku parc.č. 2004, v katastrálnom území Petržalka, ktorá patrí do okrajovej mestskej časti hl. mesta SR BA. Predmetná lokalita je vybavená infraštruktúrou s možnosťou napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, elektriny a telefónu. Bytový dom je jednoznačne určený na trvalé bývanie rodín a jednotlivcov. V okolí obytného domu sú možnosti parkovania motorových vozidiel pre vlastníkov bytového domu. V blízkosti sú zastávky MHD (autobusy). Objekt bytového domu je 13 podlažný, nepodpivničený, kde na 1.NP (prízemí) sa nachádzajú spoločné priestory, pivnice prislúchajúce bytom a vstup do bytového domu, na ostatných podlažiach sa nachádzajú už len byty na každom poschodí sa nachádzajú štyri bytové jednotky. Pôdorysne je zložený z dvoch rovnakých, navzájom posunutých domov. Nachádzajú sa tu dva osobné výťahy a schodisko železobetónové z povrchovou úpravou PVC, podesty, medzipodesty z PVC a vstupné priestory majú podlahu z betónovej dlažby. Povrchová úprava stien vápenno cementová s olejovým náterom do výšky 1,30m, vstupné priestory obložené keramickým obkladom.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1982 a je po rekonštrukcii, kedy bolo prevedené zateplenie obvodového plášťa s povrchovou úpravou omietky na báze umelých látok, spoločné priestory, okná, vstupné dvere, povrchová úprava stien a schodísk, výťahy. Základy bytového domu sú betónové, na pilotách, konštrukčný systém montovaný stenový, panelová konštrukcia. Obvodové steny sú taktiež z celostenových betónových prefabrikátov, stropy s rovným podhľadom, strecha plochá s krytinou z PVC, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, okná plastové, vstupné dvere presklené opatrené elektrickým vrátnikom. Elektroinštalácia svetelná, rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja, inštalácia zemného plynu, kanalizácia do verejnej siete. Technický stav domu zodpovedá jeho veku a vykonávaniu kompletnej rekonštrukcii. Prístup a prízjazd k domu je bezproblémový, po mestských komunikáciách.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 51 sa nachádza na 5.poschodí a dispozične pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu, ktorým je: kuchyňa, hala predsieň, kúpeľňa, samostatné WC a pivnica nachádzajúca sa na 1.NP bytového domu o výmere 1,55m². Z kuchyne je výstup na lôžgiu o výmere

3,78m², ktorá je zasklená. Byt je po čiastočnej rekonštrukcii, výmena okien, radiátorov, podláh, dvier so zárubňami, zasklenie lôggy. V čase šetrenia bolo viditeľné začiatok novej rekonštrukcie. Povrchová úprava stien vápenno cementová omietka s náterom, podlahy v obytných miestnostiach, hale a kuchyni veľkoplošné laminátové v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby, osadené panelové vykurovacie telesá, hygienické jadro nie je murované., interiérové dvere bytu plne presklené osadené v drevených zárubniach. Bytová rozvodnica v plastovej skrinke umiestnená v predsieni bytu, vykurovanie ústredné. V čase šetrenia sa byt nevyužíval.

Vybavenie kuchyne: nachádza sa tu kuchynská linka, ktorá však bola v čase šetrenia nefunkčná - demontovaná, nad kuchynskou doskou keramický obklad, podlaha veľkoplošná laminátová

Vybavenie kúpeľne: nachádza sa tu vaňa obložená keramickým obkladom, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený záchod s nádržkou, podlaha z keramickej dlažby, hygienické jadro nie je murované.

Spoločnými časťami Bytového domu sú: základy domu, strecha, obvodový plášť, priečelia, vchody, vstupy, technické miestnosti, rampa, miestnosti pre upratovačku, schodiská, chodby, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, hydroizolačné a tepelnoizolačné konštrukcie, inštalčné šachty, výťahová šachta, miestnosť kotolne, vzduchotechniky atď.

Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú: hlavný vstup, schodiskový priestor, výťah, bleskozvody, spoločná TV anténa, vodovodné, telefónne a dátové, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, zariadenie kotolne, zariadenie vzduchotechniky, stúpacie potrubia vnútorných inštalácií, priestor pre upratovačku, domový odpad a ostatné.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
obytvací miestnosť	4,10*4,05	16,61
izba	2,95*4,05	11,95
izba	2,85*2,90	8,27
hala	2,85*4,15	11,83
predsieň	2,85*1,25	3,56
kuchyňa	3,20*2,85	9,12
kúpeľňa spolu s WC	1,90*1,95+0,75*1,15	4,57
pivnica	1,55	1,55
Vypočítaná podlahová plocha		67,46
lôggya	2,70*1,40	3,78

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

Koeficient konštrukcie:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Počet izieb:

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

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

$$k_{CU} = 3,429$$

$$k_M = 1,05$$

$$3$$

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	1,05	5,25	5,04
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,26
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,68
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,80
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,49
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,06
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,74
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,11
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,15	0,58	0,55
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,62
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,24
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,52
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,06
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,05	2,10	2,01
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,05	2,10	2,01
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,49
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,49
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,84
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
24	Dvere	2,00	1,15	2,30	2,21
25	Povrchy podláh	2,50	1,15	2,88	2,76
26	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,52
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,84
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,90	3,60	3,45
35	Ostatné	2,50	1,15	2,88	2,76
Spolu		100,00		104,23	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$\begin{aligned}
 k_v &= 104,23 / 100 = 1,0423 \\
 V_H &= RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]} \\
 V_H &= 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,429 * 1,037 * 1,0423 * 1,05 \\
 V_H &= 1\,265,94 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 51, 5.p, s.č. 3075, Budatínska ul. č.43, Bratislava	1982	41	59	100	41,00	59,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,265,94 \text{ €/m}^2 \cdot 67,46 \text{ m}^2$	85 400,31
Technická hodnota	59,00% z 85 400,31 €	50 386,18

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

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Petržalka, okres Bratislava V. Petržalka je mestská časť Bratislavy s najväčším počtom obyvateľov a jedna z najhustejšie obývaných oblastí na Slovensku. Nachádza sa na pravom brehu rieky Dunaj a v súčasnosti má okolo 115 000 obyvateľov. Podstatná časť územia Petržalky je zastavaná betónovými panelovými, obytnými domami. Nachádzajú sa tu aj dve umelo vytvorené jazerá: štrkový Veľký Draždiak a Malý Draždiak.

Lokalita je považovaná za obytnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Mesto 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 teplosná sieť.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je výborný v oceňovanej časti mesta, dopyt prevažuje nad ponukou. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD s pravidelným cestným spojením. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.51 nachádzajúci sa na 5.poschodí obytného domu súp.č. 3075, Budatínska ulica č. 43, Bratislava.

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:

V čase šetrenia nebola osadená kuchynská linka so spotrebičmi.

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok parc.č. 2004, pod bytovým domom súp.č. 3075, Budatínska ul., Bratislava V. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2004 pod stavbou s.č. 3075 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3781.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s.

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

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,85.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v okrajovej časti hlavného mesta Bratislava v k.ú Petržalka. Dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší. Stav bytového domu je v dobrom, udržiavanom stave po rekonštrukcii. Samotný byt je po čiastočnej rekonštrukcii a v čase šetrenia bol viditeľný začiatok ďalšej rekonštrukcie. 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 5.p. v krajnej sekcii. V blízkosti sa nachádzajú hlavné cestné ťahy na smer Praha, Košice, Viedeň, Budapešť. Mestská doprava v okolí domu vo vzdialenosti 100m. Železničná stanica Petržalka vzdialená 5min., občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, Tesco, banky, reštaurácie- kompletná vybavenosť. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí - vo vzdialenosti do 1 km - prírodné kúpalisko Draždiak, kvalita životného prostredia - bežný hluk od ulice. Byt si vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,850 + 3,700)	5,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,700
III. trieda	Priemerný koeficient	1,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,018
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,850 - 1,665)	0,185

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 vyšší	II.	3,700	10	37,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,850	30	55,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,850	7	12,95
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,550	5	27,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,850	6	11,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,700	10	37,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,550	8	44,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,850	6	11,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,850	5	9,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				

	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	3,700	9	33,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,018	7	7,13
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,550	7	38,85
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,550	6	33,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,850	4	7,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,700	5	18,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	3,700	20	74,00
	Spolu			145	458,53

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 458,53 / 145$	3,162
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 50\,386,18 \text{ €} * 3,162$	159 321,10 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 51 na 5.p., bytového domu súpisné číslo 3075, Budatínska ul. vchod č. 43 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 2004 so spoluvlastníckym podielom 2088/100000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 2984 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):

159 321,10 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 51, 5.p, s.č. 3075, Budatínska ul. č.43, Bratislava	159 321,10
Spolu VŠH	159 321,10
Zaokrúhlená VŠH spolu	159 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 159 000,00 €

Slovom: Jedenstopäťdesiatdeväťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V čase šetrenia nebola osadená kuchynská linka so spotrebičmi.

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok parc.č. 2004, pod bytovým domom súp.č. 3075, Budatínska ul., Bratislava V.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s.



V Bratislave dňa 22.2.2023

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 2984, k.ú. Petržalka, obec: Ba m.č. Petržalka, okres Bratislava V, dňa 13.02.2023, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Petržalka, obec: Ba m.č. Petržalka, okres Bratislava V, dňa 13.02.2023.
- Potvrdenie o kolaudácii bytového domu, vydané Bytové družstvo Petržalka, zo dňa 22.02.2023 - kópia
- Pôdorys bytu č. 51, 5.p., Budatínska ul.č. 43, Bratislava - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

Ing. Dagmar Jančovičová
Kriková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 18.01.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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 ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

LV č.	Okres:	Obec	Katastrálne územie
2984	Bratislava V	Bratislava - Petržalka	Petržalka

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/byt č.	LV č.
3075	2004	Bytový dom/Budatínska 43, 5. p., byt č. 51,	2984

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2004 pod stavbou s.č. 3075 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3781.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 2088/100000.

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

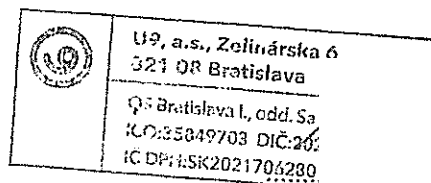
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 14.02.2023 o 13:00 hod.

V prípade, že Vám vlastníkom ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku. 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 adresu veronika.ocejakova@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.
Mgr. Veronika Ocejáková

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka
Katastrálne územie : 804959 Petržalka

Dátum vyhotovenia : 13.2.2023
Čas vyhotovenia : 22:31:03
Údaje platné k : 10.2.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2984
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3075	2004	9	Budatínska 43		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2004 pod stavbou s.č. 3075 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3781.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) Budatínska 43	Poschodie 5	Číslo bytu 51	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 2088/100000
--------------------------------	----------------	------------------	---

Súpisné číslo 3075		Miestna časť	
Plomba vyznačená na základe Z-23625/2018 (Iná listina) Plomba vyznačená na základe Z-763/2019 (Iná listina)			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
39	Hinterschuster Milan r.		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpa V-312/04 zo dňa 20.1.2004		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Tatra banka a.s., IČO 00686930 zo dňa 28.07.2009	-	
	Oznámenie správcu o zápise nehnuteľnosti do súpisu konkurznej podstaty úpadcu (Uznesenie 28K/8/2013-113 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka H.C.K.Group, s.r.o., správca SKKS, k.s. IČO 36868671.) P-58/14	-	
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

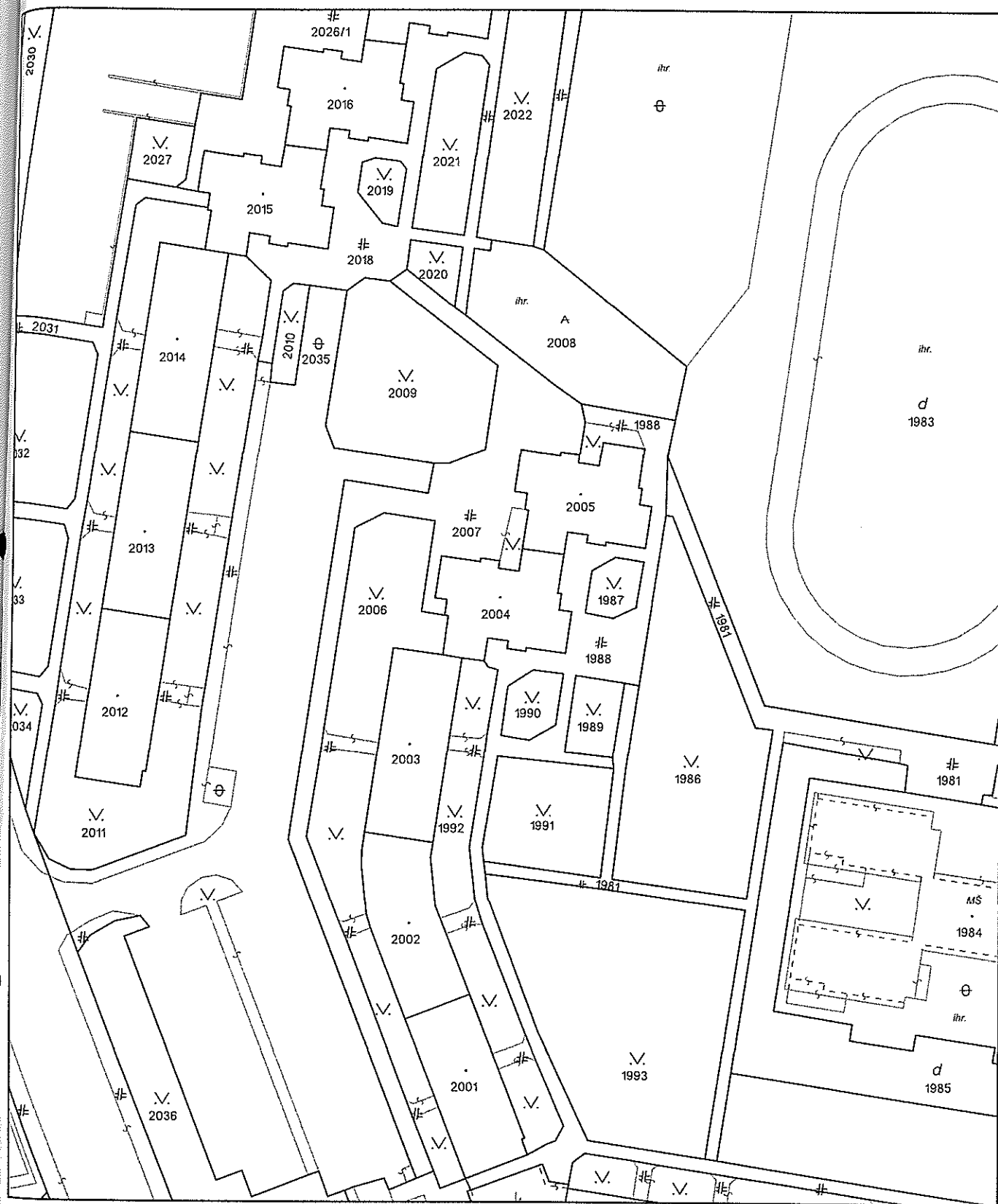
Iné údaje - nepriradené

Právo stavby na parc.č.2004 podľa §23, ods.5 zákona č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov byt. v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.
Vlastník poradové číslo 39	Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s.Bratislava (IČO 00686930) na byt č.51, na 5.p., vchod Budatínska 43, podľa V-10683/08 zo dňa 30.04.2008

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava V	Obec	Bratislava-Petržalka	Katastrálne územie	Petržalka
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 2004					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 13.2.2023 22:32:36			Bez autorizácie			
Údaje platné k 10.2.2023 18:00:00						



BYTOVÉ DRUŽSTVO Petržalka, družstvo

Budatínska 1, 851 05 Bratislava 5

Ing. Milan Hinterschuster

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
2/KC/2023

Vybavuje/linka
Tomašovičová/21 008 104

Bratislava
22.02.2023

Vec:

Potvrdenie

Bytové družstvo Petržalka týmto potvrdzuje, že:

bytový dom na ul.	Budatínska
číslo orientačné:	43
číslo súpisné:	3075
so stavebným označením:	LII-11
na parcelné číslo:	2004
bol odovzdaný do užívania:	1982
na základe kolaudačného rozhodnutia zo dňa:	30.7.1982
pod jednacím číslom:	1101-327/82 Fš-Ob-75

Toto potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť vlastníka bytu na vyššie uvedenej adrese, za účelom: znaleckého posudku.



Bytové družstvo
Petržalka, družstvo
Budatínska 1
851 05 Bratislava 5

Helena Tomašovičová
SOR KC
Bytového družstva Petržalka

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

ICO 00 169 765

DIČ 2020794248

IČ DPH SK2020794248

www.bd-p.sk

tel.+4212 21 00 81 11

Bankové spojenie

SK7111000000002634250051

Tatra Banka, a.s

fax +4212 63 82 01 82

bd-p@bd-p.sk

Klientske centrum a podateľňa

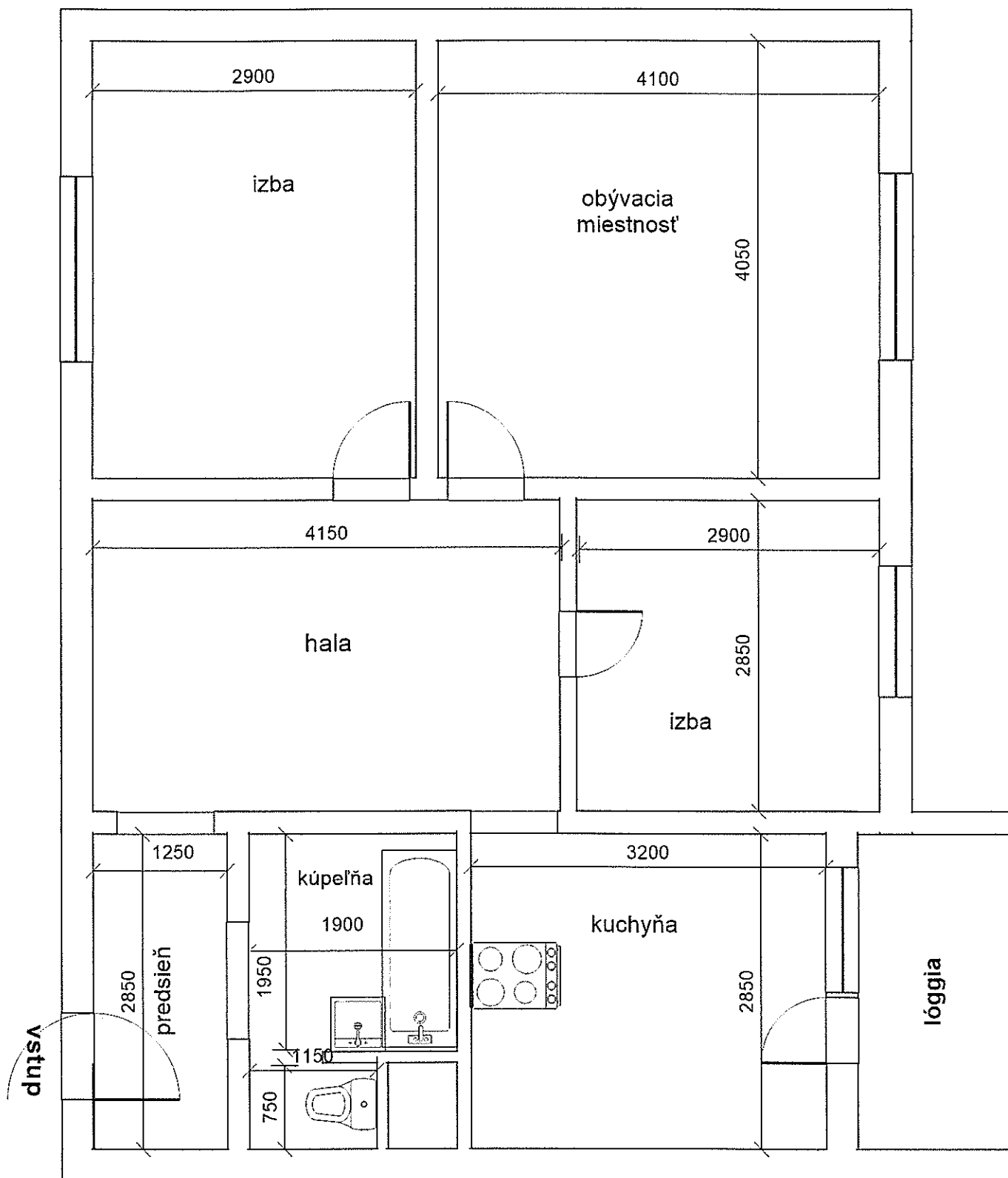
Stránkové hodiny

Pondelok - Streda: 8.00 – 12.00 a 13.00 – 16.00 hod.

Štvrtok: 8.00 – 12.00 a 13.00 – 17.00 hod.

Piatok: 8.00 – 12.00 hod.

Pôdorys
Byt č.51,5.p., Budatínska č.43, Bratislava V.



Fotodokumentácia

Byt č. 51, 5.p., Budatínska ul. č. 43, Bratislava V., zo dňa 14.02.2023



Pohľad zo severnej strany



Pohľad na bytový dom zo západnej strany



Vchod č. 43



Spoločné priestory bytového domu



Spoločné priestory bytového domu



Vstup do bytu



Predsieň



Hala



Lóggia



Kuchyňa



Izba



Izba



Izba



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 36/2023.

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

.....
Ing . Dagmar Jančovičová

