

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kríkova 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: 01.08.2023

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 149/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **nebytového priestoru č. A28, na -2 suterén, bytového domu súp. č. 7175, Višňová ul. vchod č. 7/A v Bratislave** a pozemok parc.č. 5803/12, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku, evidovaných na LV č. 4885, 4866 v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č.Nové Mesto, okres Bratislava III.

a

stanovenia všeobecnej hodnoty **nebytového priestoru č. NP2, na -2 suterén, bytového domu súp. č. 11301, Rozvodná ul. vchod č. 9/A v Bratislave**, postavenom na pozemku parc.č. 5624/5, 5626/5, 5629/4, 5624/4, 5623/4, 5623/5, 5619/4, 5617/7, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 5422 v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č.Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet strán (z toho príloh) : (49) 26

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. A28, na -2 suterén, bytového domu súp. č. 7175, Višňová ul. vchod č. 7/A v Bratislave a pozemok parc.č. 5803/12, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku, evidovaných na LV č. 4885, 4866 v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III. a stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. NP2, na -2 suterén, bytového domu súp. č. 11301, Rozvodná ul. vchod č. 9/A v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 5624/5, 5626/5, 5629/4, 5624/4, 5623/4, 5623/5, 5619/4, 5617/7, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 5422 v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.08.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 04.09.2023

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Vek budovy Višňová ul.č. 7/A, vydané Bytové družstvo Bratislava III., zo dňa 15.08.2023 - kópia
- Pôdorys NP č. A28, -2.p., Višňová ul.č.7/A, Bratislava - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie ZN.:2002/11376-150/151-EDA-27, vydané OÚ Bratislava III., zo dňa 06.08.2002 - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 4866, 4885 - čiastočný, k.ú. Vinohrady - obec: BA-m.č. Nové Mesto, Bratislava III., dňa 24.08.2023, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Vinohrady - obec: BA-m.č. Nové Mesto, Bratislava III., dňa 24.08.2023, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 5422 - čiastočný, k.ú. Vinohrady - obec: BA-m.č. Nové Mesto, Bratislava III., dňa 24.08.2023, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Vinohrady - obec: BA-m.č. Nové Mesto, Bratislava III., dňa 24.08.2023, vytvorený cez internetový portál.
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu nebytového priestoru
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- 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 (použíta 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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 a kombinovaná metóda.

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 2023, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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:

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

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:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – 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 porovnávaní:

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

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

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot K_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 K_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávaní

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – 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 porovnávaní:

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

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

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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) Vlastnícké a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 4885, 4866-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.08.2023

Okres - Bratislava, obec - BA - m.č. Nové Mesto, katastrálne územie - Vinohrady.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. p.	Práv. vz.	Druh ch.n.
5803/12	1171	Zastavané plochy a nádvoria	99			1

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku:

1-Pozemok je umiestnený v zastavanom území.

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	druh ch. n.	umiestnenie stavby
7175	5803/12	9	Bytový dom		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

Nebytový priestor

Vchod: Višňová 7/A -2 suterén NP č. A28
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 24/10000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

33 Slovak - Sol, spol. s.r.o., Opavská 26, Bratislava, PSC 831 01, SR, ICO: 17313546

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

- Notárska zápisnica N 37/2000, Nz 36/2000 zo dňa 22.3.2000

- Notárska zápisnica N 72/2000, Nz 71/2000 zo dňa 21.6.2000

- Listina c:STAR-2126/1999 zo dňa 24.8.1999

- Kúpna zmluva, podľa V-2459/00 zo dňa 12.10.2000

ČASŤ C. Ľarchy:

- Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

- Predbežné opatrenie - zákaz nakladať s nehnuteľnosťou nebytový priestor c.12/A28, -2.p. v podieli 24/10000 podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava III c.13C 148/02-51 zo dňa 18.12.2002

- Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislavu na NP c.A 28 na -2.p., vchod Višňová 7/A, podľa rozhodnutia c.1/11/219925-22/53/203727 zo dňa 18.7.2011, právoplatného dňa 9.8.2011, Z-13007/11

- Predbežné opatrenie - zákaz nakladať s nehnuteľnosťou p.c.5803/12 v podieli 400/10000 podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava III c.13C 148/02-51 zo dňa 18.12.2002

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Rozhodnutie č.1/11/219925-22/53/203727 zo dňa 18.7.2011, vykonateľné dňa 25.7.2011, o zabezpečení daňovej pohľadávky zriadením záložného práva na NP c.A 28 na -2.p., vchod Višňová 7/A v prospech Hlavného mesta SR Bratislavu, P-1896/11

- Poznomenáva sa vyhlásenie konkurzu úpadcu Slovak-Sol, spol. s.r.o., (ICO:17313546), podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava I, č.k. 4K/16/2020, právoplatné dňa 30.07.2021 podľa P- 458/2022.

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 5422-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.08.2023

Okres - Bratislava, obec - BA - m.č. Nové Mesto, katastrálne územie - Vinohrady.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	druh ch. n.	umiestnenie stavby
11301	5624/5, 5626/5 5629/4, 5624/4 5623/4, 5623/5 5619/4, 5617/7	9	Rozvodná 9/A,11/B,13/C		1

Právny vzťah k pozemku parcelné c.slo 5617/7, 5619/4, 5623/4, 5623/5, 5624/4, 5624/5, 5629/4 pod stavbou s.č. 11301 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5648.

Právny vzťah k pozemku parcelné c.slo 5626/5 pod stavbou s.č. 11301 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1563.

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

Nebytový priestor

Vchod: Rozvodná 9/A -2 suterén NP č. NP2
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 17138/949242

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

33 Slovak - Sol, spol. s.r.o., Opavská 26, Bratislava, PSC 831 01, SR,

ICO: 17313546

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

ČASŤ C. Ťarchy:

- Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

- Právo stavby na pozemku parc.c. 5617/7, parc.c. 5619/4, parc.c. 5623/4, 5, parc.c. 5624/4, 5, parc.c. 5626/5, parc.c. 5629/4, podľa § 23 ods. 5, z.k. c. 182/1993 Z.z., v znení neskorších predpisov

- Záložné právo v prospech: Ing.Vincent Blaško , Ing.Alexander Spišiak

Ing.Rastislav Nemec , Ing.Petra Nemcová Ing.Jozef Tašár

PhDr.Jozef Bachratý , Ing. Ľudovít Goga , RNDr.Tomáš Hrbáč

Ing.Mária Krútelová (, na nebytový priestor c.NP2, -2.p., podľa V- 2716/2004 zo dňa 17.3.2005

- Záložné právo v prospech Slovak - Sol reality, s.r.o., (ICO 35909480) na nebytový priestor c. NP 2 na - 2.p., Rozvodná podľa V-19458/2006 zo dňa 9.2.2007

- Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislavu na NP c.NP2 na -2.p., vchod Rozvodná 9/A, podľa rozhodnutia c.1/11/219925-22/53/203727 zo dňa 18.7.2011, právoplatného dňa 9.8.2011 , Z-13007/11

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Rozhodnutie c.1/11/219925-22/53/203727 zo dňa 18.7.2011, vykonateľné dňa 25.7.2011, o zabezpečení daňovej pohľadávky zriadením záložného práva na NP c.NP2 na -2.p., vchod Rozvodná 9/A v prospech Hlavného mesta SR Bratislavu, P-1896/11

- Poznomenáva sa vyhlásenie konkurzu úpadcu Slovak-Sol, spol. s r.o., (ICO:17313546), podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava I, č.k. 4K/16/2020, právoplatné dňa 30.07.2021 podľa P- 458/2022.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.08.2023 za účasti zástupcu vlastníka nebytového priestoru a správcu nebytového priestoru. Zameranie bolo vykonané dňa 24.08.2023 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery nebytového priestoru sú použité pre výpočet podlahovej plochy a následne výpočet technickej hodnoty priestoru. Pri nebytovom priestore č. NP2 na Rozvodnej ulici č. 9A, nebolo možné zistiť presnú podlahovú plochu nebytového priestoru a tak som výmeru použila z LV č. 5422 - 171,38m.

Fotodokumentácia stavu nebytových priestorov a bytových domov bola vyhotovená znalcom dňa 24.08.2023.

d) Technická dokumentácia:

Nebytové priestory č. A28 sa nachádzajúci v bytovom dome v Bratislave s prístupom z Višňovej ulice. Nebytový priestor je v pôvodnom stave. Zadávateľom bol predložený vek budovy a pôdorys nebytového priestoru. V čase šetrenia bol NP kontrolne zameraný, porovnaný s predloženým pôdorysom a tvorí prílohu znaleckého posudku.

Nebytové priestory č. NP2 sa nachádzajúci v bytovom dome v Bratislave s prístupom z Rozvodnej ulice. Nebytový priestor je v nedokončenom, rozostavanom stave. Zadávateľom bolo predložená Kolaudačné rozhodnutie. V čase šetrenia bol NP zameraný, zakreslený a tvorí prílohu znaleckého posudku. **Nebolo možné zistiť presnú podlahovú plochu nebytového priestoru a tak som výmeru použila z LV č. 5422 - 171,38m² - pôdorys NP je len orientačný.**

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti evidované na LV č. 4885, 4866, 5422 sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve Slovak - Sol, spol. s r.o., Opavská 26, Bratislava, PSC 831 01, SR, ICO: 17313546

Ohodnocovaný NP má pridelené číslo A28 na -2.psch. bytového domu súp.č. 7175, postavenom na pozemku parc.č. 5803/12 - v k.ú. Vinohrady, na Višňovej ulici - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape. Predmetom ohodnocovania je aj pozemok parc.č. 5803/12 v spoluvlastníckom podiele pod bytovým domom.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Predbežné opatrenie - zákaz nakladať s nehnuteľnosťou nebytový priestor c.12/A28, -2.p. v podieli 24/10000 podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava III.

- Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislavu

Ohodnocovaný NP má pridelené číslo NP2 na -2.psch. bytového domu súp.č. 11301, postavenom na pozemku parc.č. 5624/5, 5626/5, 5629/4, 5624/4, 5623/4, 5623/5, 5619/4, 5617/7 - v k.ú. Vinohrady, na Rozvodnej ulici - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape. Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky pod bytovým domom.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech: Ing.Vincent Blaško (), Ing.Alexander Spišiak (1

Ing.Rastislav Nemec , Ing.Petra Nemcová (, Ing.Jozef Tašár (1

PhDr.Jozef Bachratý , Ing. Ľudovít Goga RNDr.Tomáš Hrbáč

Ing.Mária Krútelová () na nebytový priestor c.NP2, -2.p., podľa V- 2716/2004 zo dňa 17.3.2005

- Záložné právo v prospech Slovak - Sol reality, s.r.o.,

- Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislavu

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

NP - č. A28 na -2 suterén bytového domu súp.č. 7175, Višňová ul., vchod číslo 7A, k.ú. Vinohrady, obec: BA-m.č. Nové Mesto, Bratislava, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach bytového domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku.

NP - č. NP2 na -2 suterén bytového domu súp.č. 11301, Rozvodná ul., vchod číslo 9A, k.ú. Vinohrady, obec: BA-m.č. Nové Mesto, Bratislava, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu

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

- pozemky parc.č. 5624/5, 5626/5, 5629/4, 5624/4, 5623/4, 5623/5, 5619/4, 5617/7 pod bytovým domom súp.č. 11301, Rozvodná ul. Bratislava.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Mestská časť Nové Mesto, k.ú. - Vinohrady, Bratislava

- prípustné funkcie - viacpodlažná zástavba obytného územia ,

- kód funkčnej plochy - 101

- urbanistický celok - vonkajšie mesto

- Územný plán z roku - 2007

<https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č. A28, -2 suterén, Višňová ul.č. 7/A, Bratislava III.

POPIS**Popis bytového domu:**

Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 7175, postavený na pozemku parc.č. 5803/12 sa nachádza v Bratislave v zastavanom území mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, v k.ú. Vinohrady v zástavbe bytových domov prístupný z Višňovej ulice. Objekt bol daný do užívania v roku 1997 a v roku 2011 bola prevedená rekonštrukcia - zateplenie obvodového plášťa, v suteréne nové povrchy podláh. Osadený je v svahovitom teréne s ustupujúcimi podlažiami a 2.PP, kde sa nachádzajú spoločné časti, pivnice, garážové státa, prislúchajúce k bytom. Na 1.NP (prízemí) sa nachádza vstup do bytového domu a do garáží zo S-V strany, obchodné priestory a služby so samostatnými vstupmi a bytové jednotky. Z konštrukčného hľadiska ide o objekt založený na betónových základových pásoch s izoláciou, železobetónový skelet s murovanou výplňou, povrchová úprava fasády so zateplovacím systémom s povrchovou úpravou omietky na báze umelých látok. Vodorovné konštrukcie – stropmi železobetónové monolitické. Objekt zastrešený plochou strechou so zateplením s povrchom z PVC – Fatrafól a štrkovým násypom, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vstupné dvere presklené opatrené elektrickým čipom, okná plastové, schodisko železobetónové opatrené zábradlím s povrchovou úpravou z keramickej dlažby, podesty, medzipodesty a vstupné a spoločné priestory majú podlahu rovnako z keramickej dlažby. Vo vchode sa nachádza osobný výťah. Povrchové úprava stien vápenno cementové omietky s náterom. Vykurovanie objektu je riešené centrálnou kotolňou. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete.

Údržba domu je zabezpečovaná, prvky dlhodobej životnosti nevykazujú statické poruchy na základoch, obvodovom plášti, schodiskách, stropoch a zastrešení.

Popis nebytového priestoru:

Ohodnocovaný NP č. A28 sa nachádza na -2.p. v suteréne bytového domu v časti garáží, prístupný zo spoločných priestorov schodiskom a výťahom a prístupný cez elektricky ovládanú garážovú bránu od ulice.

Pozostáva z dvoch častí:

- uzavretá časť využívaná ako pivnica, sklad, kde je podlaha betónová, povrchová úprava stien vápenno cementová s náterom, dvere plné osadené v oceľových zárubniach, rozvod elektriny.

- otvorená časť, je časť - prechod k pivnici, skladu, s možnosťou využívania aj ako parkovanie pre motorové vozidlo. Povrchová úprava stien vápenno cementová omietka, podlaha cementový poter s náterom, kde je časť nebytového priestoru označená vodorovnou bielou čiarou.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého potvrdenia. Na základe toho bol dom daný do užívania v roku 1997 z čoho vyplýva, že vek domu je 2023-1997= 26 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.

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]
nebytový priestor 3,70*1,50+2,05*5,40	16,62
Vypočítaná podlahová plocha	16,62

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,605$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
 Počet miestností: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,05	5,25	6,11
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,32
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,49
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,82
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,56
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,28
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	4,54
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,56
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,70
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,99
13	Povrchy podláh	0,50	1,05	0,53	0,61
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,91
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,33
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,16
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,33
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,33
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,16
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	3,03
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	3,49
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,66
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00

24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,33
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,91
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,49
28	Vnúťorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnúťorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnúťorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,91
	Spolu	100,00		85,88	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 85,88 / 100 = 0,8588$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,605 * 1,158 * 0,8588 * 1,05$$

$$VH = 1\,224,56 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. A28, -2 suterén, Višňová ul.č. 7/A, Bratislava III.	1997	26	74	100	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,224,56 \text{ €/m}^2 * 16,62 \text{ m}^2$	20 352,19
Technická hodnota	$74,00\% \text{ z } 20\,352,19 \text{ €}$	15 060,62

2.1.2 Nebytový priestor č. NP2, -2 suterén, Rozvodná ul.č. 9/A, Bratislava III.

POPIS

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 11301, sa nachádza v Bratislave v zastavanom území mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, v k.ú. Vinohrady v zástavbe bytových domov, obklopený zeleňou, prístupný z Rozvodnej ulice. Objekt bol daný do užívania v roku 2002 a v roku 2017 bola prevedená čiastočná rekonštrukcia. Osadený je v svahovitom teréne, pozostáva z vchodu č. 9/A, 11/B, 13/C s 10.NP a 2.PP, kde sa nachádzajú spoločné časti, pivnice, garážové státi, prislúchajúce k bytom. Na 1.NP (prízemí) sa nachádza vstup do bytového domu a do kotolne. Vstup do garáží je z J-V strany. Z konštrukčného hľadiska ide o objekt založený na betónových základových pásoch s izoláciou, železobetónový skelet s murovanou výplňou, povrchová úprava fasády bez zatepľovacieho systému s povrchovou úpravou omietky na báze umelých látok. Vodorovné konštrukcie – stropmi železobetónové monolitické. Objekt zastrešený plochou a šikmou strechou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vstupné dvere presklené opatrené elektrickým čipom, okná plastové, schodisko železobetónové opatrené zábradlím s povrchovou úpravou terazzo, podesty, medzipodesty a vstupné a spoločné priestory majú podlahu z betónovej dlažby. Vo vchode sa nachádza osobný výťah. Povrchové úpravy stien vápenno cementové omietky s náterom. Vykurovanie objektu je riešené centrálnou kotolňou. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete.

Údržba domu je zabezpečovaná, prvky dlhodobej životnosti nevykazujú statické poruchy na základoch, obvodovom plášti, schodiskách, stropoch a zastrešení.

Popis nebytového priestoru:

Ohodnocovaný NP č. NP2 sa nachádza na -2.p. v suteréne bytového domu, prístupný vchodom č. 9/A cez spoločnými časti a prístupný samostatným vstupom cez bránku zJ-V strany. Ide o rozostavaný, nedokončený nebytový priestor, do budúcnosti mal byť využívaný ako wellness s bazénom a príslušenstvom.

V čase šetrenia boli prevedené murované deliace priečky, elektroinštalácia.

Nebolo možné zistiť presnú podlahovú plochu nebytového priestoru a tak som výmeru použila z LV č. 5422 - 171,38m² (schéma pôdorysu len orientačná)

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z Kolaudačného rozhodnutia. Na základe toho bol dom daný do užívania v roku 2002 z čoho vyplýva, že vek domu je 2023-2002= 21 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.

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]
nebytový priestor 171,38	171,38
Vypočítaná podlahová plocha	171,38

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,605
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Počet miestností: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Spoločné priestory						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,67	100	4,67
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,77	100	16,77
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,46	100	7,46
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,80	100	2,80
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,67	100	4,67
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,05	100	2,05
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,03	100	1,03
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,64	100	3,64
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,05	100	2,05
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,61	100	0,61
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,06	100	6,06
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47	100	0,47

14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,45	100	2,45
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,87	100	1,87
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93	100	0,93
17	Vnúťorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,87	100	1,87
18	Vnúťorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,87	100	1,87
19	Vnúťorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93	100	0,93
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,43	100	2,43
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,43	100	2,43
	Zariadenie nebytového priestoru						
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	4,11	0	0,00
23	Vnúťorné ker. obklady	1,00	1,10	1,10	1,03	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,43	10	0,24
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,80	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,33	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,80	80	2,24
28	Vnúťorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93	0	0,00
29	Vnúťorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93	0	0,00
30	Vnúťorný plynovod	0,50	0,50	0,25	0,23	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,87	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,87	0	0,00
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,85	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,73	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,30	3,25	3,03	10	0,30
	Spolu	100,00		107,18	100,00		69,85

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 107,18 / 100 = 1,0718$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,605 * 1,158 * 1,0718 * 1,05$$

$$VH = 1\,528,27 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť nebytového priestoru: 69,85 %
Nedokončenosť nebytového priestoru: 30,15 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. NP2, -2 suterén, Rozvodná ul.č. 9/A, Bratislava III.	2002	21	79	100	21,00	79,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného nebytového priestoru	$1\,528,27 \text{ €/m}^2 * 171,38 \text{ m}^2$	261 914,91
Nedokončenosť	-30,15% z 261 914,91 €	-78 967,35
Východisková hodnota		182 947,56
Technická hodnota	79,00% z 182 947,56 €	144 528,57

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. A28, -2 suterén, Višňová ul.č. 7/A, Bratislava III.		
Nebytový priestor č. A28, -2 suterén, Višňová ul.č. 7/A, Bratislava III.	20 352,19	15 060,62
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č. A28, -2 suterén, Višňová ul.č. 7/A, Bratislava III.	20 352,19	15 060,62
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. NP2, -2 suterén, Rozvodná ul.č. 9/A, Bratislava III.		
Nebytový priestor č. NP2, -2 suterén, Rozvodná ul.č. 9/A, Bratislava III.	182 947,56	144 528,57
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č. NP2, -2 suterén, Rozvodná ul.č. 9/A, Bratislava III.	182 947,56	144 528,57
Celkom:	203 299,75	159 589,19

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Nebytový priestor č. A28, -2 suterén, Višňová ul.č. 7/A, Bratislava III.

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Nové Mesto, Bratislava III. k.ú. Vinohrady, na Višňovej a Rozvodnej ulici. Lokalita je považovaná za obytnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Mesto Bratislava je Hlavným mestom SR so sídlom Prezidenta Slovenskej republiky a sídlom Národnej rady SR, vybavené je najvyššou administratívou štátu a ministerstvami, krajskými a okresnými daňovými úradmi, súdmi, správnymi orgánmi, základnými, strednými a vysokými školami, divadlami, kinami, poliklinikami, nemocnicami, policajným veliteľstvom, mestskou políciou, autobusovou, vlakovou, lodnou a letiskovou dopravou, taxi službou a všetkými službami.

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 zaťažované negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD s pravidelným cestným spojením.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

NP- A28, Višňová ulica - uzavretá časť využívaná ako pivnica - sklad a otvorená časť ako odstavná plocha, prípadne parkovanie pre motorové vozidlo.

NP - NP2, Rozvodná ulica - v čase šetrenia v rozostavanom stave, do budúcnosti využívaná ako wellness (bazén, šatne, sociálne zariadenie).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

NP - NP2 na Rozvodnej ulici bol v čase šetrenia v rozostavanom, nedokončenom stave, predmetom ohodnocovania nie sú pozemky pod bytovým domom súp.č. 11301, Rozvodná ulica.

Nebola predložená projektová dokumentácia a z toho dôvodu nebolo možné určiť presnú podlahovú plochu NP.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ľarchy.

- Predbežné opatrenie - zákaz nakladať s nehnuteľnosťou nebytový priestor c.12/A28, -2.p. v podieli 24/10000 podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava III.

- Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislava

- Záložné právo v prospech: Ing.Vincent Blaško (), Ing.Alexander Spišiak ()

Ing.Rastislav Nemec (), Ing.Petra Nemcová (), Ing.Jozef Tašár (),

PhDr. Jozef Bachratý (), Ing. Ľudovít Goga (), RNDr. Tomáš Hrbáč (),
 Ing. Mária Krútelová () na nebytový priestor c.NP2, -2.p., podľa V- 2716/2004 zo dňa 17.3.2005
 - Záložné právo v prospech Slovak - Sol reality, s.r.o.,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	10	1,65
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	7	4,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	5	4,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	0,600	6	3,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	8	7,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,300	6	1,80
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				

	nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,030	5	0,15
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,300	9	2,70
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,030	7	0,21
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,900	6	5,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	4	0,66
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	5	3,00
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			145	71,37

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 71,37 / 145$	0,492
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 15\,060,62 \text{ €} * 0,492$	7 409,83 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemok - k.ú. Vinohrady, Bratislava III.

POPIS

Ohodnocovaný pozemok parc.č. 5803/12 je evidovaný na LV č. 4885, ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 1171m², nachádzajúci sa v k.ú. Vinohrady v Bratislave na Višňovej ulici. Na pozemku je postavený bytový dom súpr.č. 7175 v spoluvlastníckom podiele 400/10000 k nebytovému priestoru. Okolo domu sú vybudované prístupové cesty, chodníky, ihriská, parkovacie státi s napojením na všetky inžinierske siete. Pozemok je svahovitého charakteru s vysokou hustotou obyvateľstva. Pozemok sa nachádza v blízkosti prostriedku MHD s dobrou úpravou ciest. Východisková jednotková hodnota pozemkov pre mesto je v zmysle platnej vyhlášky 66,39 €/m² pre mesto Bratislava.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
5803/12	zastavané plochy a nádvoria	1171	1171,00	400/10000	46,84

Obec:

Východisková hodnota:

Bratislava

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytých zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,05
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 1,05 * 1,00$	3,6118
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,6118$	239,79 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,171,00 \text{ m}^2 * 239,79 \text{ €/m}^2$	280 794,09 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 400/10000 * 280\,794,09 \text{ €}$	11 231,76 €

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Nebytový priestor č. NP2, -2 suterén, Rozvodná ul.č. 9/A, Bratislava III.

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	KPDI	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	10	2,20
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,220	7	1,54
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,400	6	2,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,400	6	2,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,400	5	2,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,220	9	1,98
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	priestory služieb	IV.	0,220	7	1,54
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,200	6	7,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	4	0,88
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				

	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca				
	problematický nebytový priestor	IV.	0,220	20	4,40
	Spolu			145	86,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 86,54 / 145$	0,597
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 144\,528,57 \text{ €} * 0,597$	86 283,56 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. A28, na -2 suterén, bytového domu súp. č. 7175, Višňová ul. vchod č. 7/A v Bratislave a pozemok parc.č. 5803/12, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku, evidovaných na LV č. 4885, 4866 v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č.Nové Mesto, okres Bratislava III. a

stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. NP2, na -2 suterén, bytového domu súp. č. 11301, Rozvodná ul. vchod č. 9/A v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 5624/5, 5626/5, 5629/4, 5624/4, 5623/4, 5623/5, 5619/4, 5617/7, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 5422 v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č.Nové Mesto, okres Bratislava III.

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:

VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. A28, -2 suterén, Višňová ul.č. 7/A, Bratislava III.

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 7 409,83 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 11 231,76 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. NP2, -2 suterén, Rozvodná ul.č. 9/A, Bratislava III.

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 86 283,56 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. A28, -2 suterén, Višňová ul.č. 7/A, Bratislava III.			
Nebytový priestor č. A28, -2 suterén, Višňová ul.č. 7/A, Bratislava III.	7 409,83	1/1	7 409,83
Pozemky			
Pozemok - k.ú. Vinohrady, Bratislava III. - parc. č. 5803/12 (46,84 m ²)	280 794,09	400/10000	11 231,76
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. A28, -2 suterén, Višňová ul.č. 7/A, Bratislava III.			18 641,59
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. NP2, -2 suterén, Rozvodná ul.č. 9/A, Bratislava III.			
Nebytový priestor č. NP2, -2 suterén, Rozvodná ul.č. 9/A, Bratislava III.	86 283,56	1/1	86 283,56
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. NP2, -2 suterén, Rozvodná ul.č. 9/A, Bratislava III.			86 283,56
Spolu VŠH za všetky skupiny			104 925,15
Zaokrúhlená VŠH spolu			105 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 105 000,00 €

Slovom: Jedenstopäťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy.

- Predbežné opatrenie - zákaz nakladať s nehnuteľnosťou nebytový priestor c.12/A28, -2.p. v podieli 24/10000 podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava III.

- Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislavu

- Záložné právo v prospech: Ing.Vincent Blaško (), Ing.Alexander Spišiak (

Ing.Rastislav Nemec (), Ing.Petra Nemcova (), Ing.Jozef Tašár (

PhDr.Jozef Bachratý (), Ing. Ľudovít Goga (), RNDr.Tomáš Hrbáč

Ing.Mária Krútelová () na nebytový priestor c.NP2, -2.p., podľa V- 2716/2004 zo dna 17.3.2005

- Záložné právo v prospech Slovak - Sol reality, s.r.o.,

NP - NP2 na Rozvodnej ulici bol v čase šetrenia v rozostavanom, nedokončenom stave, predmetom ohodnocovania nie sú pozemky pod bytovým domom súp.č. 11301, Rozvodná ulica.



V Bratislave dňa 4.9.2023

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 4866, 4885 - čiastočný, k.ú. Vinohrady - obec: BA-m.č. Nové Mesto, Bratislava III., dňa 24.08.2023, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Vinohrady - obec: BA-m.č. Nové Mesto, Bratislava III., dňa 24.08.2023, vytvorený cez internetový portál.
- Vek budovy Višňová ul.č. 7/A, vydané Bytové družstvo Bratislava III., zo dňa 15.08.2023 - kópia
- Pôdorys NP č. A28, -2.p., Višňová ul.č.7/A, Bratislava - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nebytového priestoru a objektu na miestnom šetrení.
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 5422 - čiastočný, k.ú. Vinohrady - obec: BA-m.č. Nové Mesto, Bratislava III., dňa 24.08.2023, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Vinohrady - obec: BA-m.č. Nové Mesto, Bratislava III., dňa 24.08.2023, vytvorený cez internetový portál.
- Kolaudačné rozhodnutie ZN.:2002/11376-150/151-EDA-27, vydané OÚ Bratislava III., zo dňa 06.08.2002 - kópia
- Orientačný pôdorys NP č. NP2, -2.p., Rozvodná ul.č.9/A, Bratislava - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nebytového priestoru a objektu na miestnom šetrení.

ODBORNÝ ODHAD
HODNOTY STAVBY S PRÍSLUŠENSTVOM PO DOKONČENÍ
VŠEOBECNÁ HODNOTA PO DOKONČENÍ

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov:			
Nebytový priestor č. A28, -2 suterén, Višňová ul.č. 7/A, Bratislava III.			
Nebytový priestor č. A28, -2 suterén, Višňová ul.č. 7/A, Bratislava III.	7 409,83	1/1	7 409,83
Pozemky			
Pozemok - k.ú. Vinohrady, Bratislava III. - parc. č. 5803/12 (46,84 m ²)	280 794,09	400/1000 0	11 231,76
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. A28, -2 suterén, Višňová ul.č. 7/A, Bratislava III.			18 641,59
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov:			
Nebytový priestor č. NP2, -2 suterén, Rozvodná ul.č. 9/A, Bratislava III.			
Nebytový priestor č. NP2, -2 suterén, Rozvodná ul.č. 9/A, Bratislava III.	123 526,93	1/1	123 526,93
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. NP2, -2 suterén, Rozvodná ul.č. 9/A, Bratislava III.			123 526,93
Spolu VŠH za všetky skupiny			142 168,52
Zaokrúhlená VŠH spolu			142 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 142 000,00 €
Slovom: Jedenstoštyridsaťdvatisíc Eur

V Bratislave, dňa 04.09.2023

Ing. Dagmar Jančovičová



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová
Kriková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 01.08.2023

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 správcu konkurznej podstaty.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

Predmet dražby A:

LV č.	Okres:	Obec	Katastrálne územie
5422	Bratislava III	Bratislava – Nové Mesto	Vinohrady

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/nebytový priestor č.	LV č.
11301	5624/5, 5626/5, 5629/4, 5624/4, 5623/4, 5623/5, 5619/4, 5617/7	Bytový dom / Popis stavby: Rozvodná 9/A, 11/B, 13/C / nebytový priestor číslo: NP2, vchod: Rozvodná 9/A, -2 suterén (spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru vo výške 1/1 – na)	5422

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 17138/949242.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5624/5, 5629/4, 5624/4, 5623/4, 5623/5, 5619/4, 5617/7 pod stavbou s.č. 11301 je evidovaný na LV č. 5648.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5626/5 pod stavbou s.č. 11301 je evidovaný na LV č. 1563.

Predmet dražby B:

LV č.	Okres:	Obec	Katastrálne územie
4885	Bratislava III	Bratislava – Nové Mesto	Vinohrady
4866	Bratislava III	Bratislava – Nové Mesto	Vinohrady

Pozemky parcely reg. „C“:

Parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvl. podiel	LV č.
5803/12	1171	Zastavaná plocha a nádvorie	400/10000	4885

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7175 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5803/12 je evidovaný na LV č. 4866.

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/nebytový priestor č.	LV č.
7175	5803/12	Bytový dom / nebytový priestor číslo: A 28, vchod: Višňová 7/A, -2 suterén (spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru vo výške 1/1 – na)	4866

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 24/10000.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5803/12 pod stavbou s.č. 7175 je evidovaný na LV č. 4885.

Vlastníkom predmetu dražby A v podiele 1/1 a predmetu dražby B LV č. 4885 v podiele 400/10000 a LV č. 4866 v podiele 1/1 je:

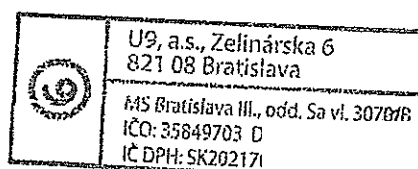
Obchodné meno:	Slovak - Sol, spol. s r.o. v konkurze
Sídlo, resp. bydlisko:	Opavská 26, 831 01 Bratislava
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	17 313 546

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 24.08.2023 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“, 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



Mgr. Mária Čhlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III
Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto
Katastrálne územie : 804380 Vinohrady

Dátum vyhotovenia : 24.8.2023
Čas vyhotovenia : 8:53:41
Údaje platné k : 23.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4866
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
7175	5803/12	9			1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5803/12 pod stavbou s.č. 7175 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4885.					
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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) Višňová 7/A	Poschodie -2 suterén	Číslo nebytového priestoru A 28	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 24/10000
------------------------------	-------------------------	------------------------------------	--

Súpisné číslo 7175		Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	
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
33	Slovak - Sol, spol. s r.o., Opavská 26, Bratislava, PSČ 831 01, SR, IČO: 17313546			1/1
	Titul nadobudnutia			
	Notárska zápisnica N 37/2000, Nz 36/2000 zo dňa 22.3.2000 Notárska zápisnica N 72/2000, Nz 71/2000 zo dňa 21.6.2000 Listina č:STAR-2126/1999 zo dňa 24.8.1999			
	Iné údaje			
	Bez zápisu.			
	Poznámky	K nehnuteľnosti		
	Rozhodnutie č.1/11/219925-22/53/203727 zo dňa 18.7.2011, vykonateľné dňa 25.7.2011, o zabezpečení daňovej pohľadávky zriadením záložného práva na NP č.A 28 na -2.p., vchod Višňová 7/A v prospech Hlavného mesta SR Bratislavu, P-1896/11	-		
	Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu úpadcu Slovak-Sol, spol. s r.o., (IČO:17313546), podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava I, č.k. 4K/16/2020, právoplatné dňa 30.07.2021 podľa P-458/2022.	-		
Správca				
Neevidovaný				
Iná oprávnená osoba				
Neevidovaný				

Legenda

Druh nebytového priestoru

12 Iný nebytový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.
Vlastník poradové číslo 33	Predbežné opatrenie - zákaz nakladať s nehnuteľnosťou nebytový priestor č.12/A28, -2.p. v podieli 24/10000 podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava III č.13C 148/02-51 zo dňa 18.12.2002
Vlastník poradové číslo 33	Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislavu na NP č.A 28 na -2.p., vchod Višňová 7/A, podľa rozhodnutia č.1/11/219925-22/53/203727 zo dňa 18.7.2011, právoplatného dňa 9.8.2011, Z-13007/11

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III
Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto
Katastrálne územie : 804380 Vinohrady

Dátum vyhotovenia : 24.8.2023
Čas vyhotovenia : 8:49:41
Údaje platné k : 23.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4885
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5803/12	1171	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7175 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5803/12 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4866.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Spoluvlastnícky
----------	---	-----------------

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
59	Slovak - Sol, spol. s r.o., Opavská 26, Bratislava, PSČ 831 01, SR, IČO: 17313546	400/10000
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva, podľa V-2459/00 zo dňa 12.10.2000	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu úpadcu Slovak-Sol, spol. s r.o., (IČO:17313546), podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava I, č.k. 4K/16/2020, právoplatné dňa 30.07.2021 podľa P-458/2022.	-

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

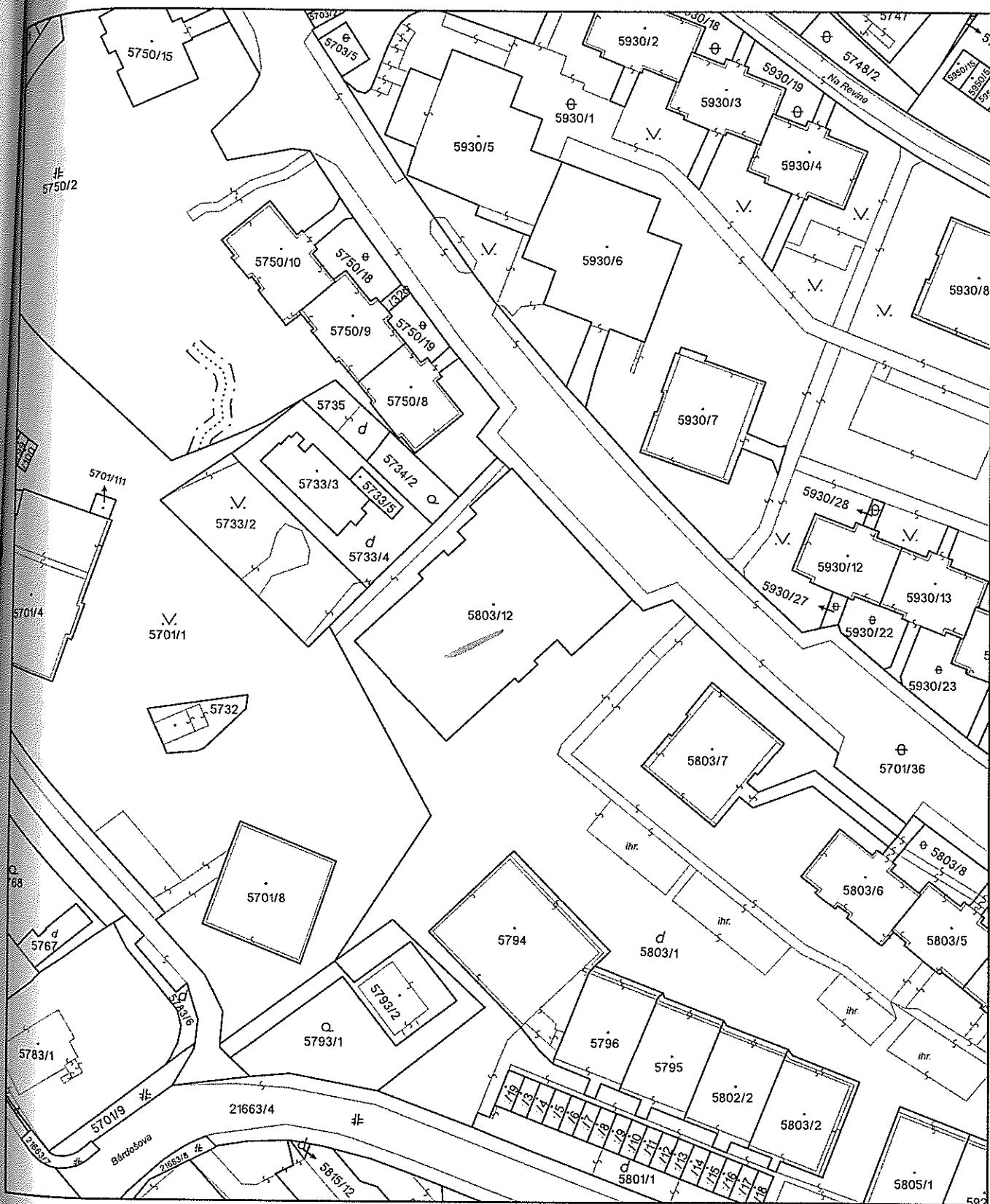
Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

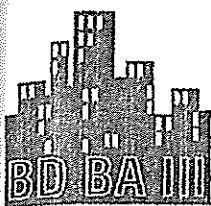
ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 59	Predbežné opatrenie - zákaz nakladať s nehnuteľnosťou p.č.5803/12 v podieli 400/10000 podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava III č.13C 148/02-51 zo dňa 18.12.2002

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava III	Bratislava-Nové Mesto	Vinohrady
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 5803/12 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	24.8.2023 8:55:17		
Údaje platné k	23.8.2023 18:00:00		



BYTOVÉ DRUŽSTVO BRATISLAVA III

Kominárska 6, 831 04 Bratislava 3, Slovenská republika

zapísané v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd. Dr., vl. č. 48/B.

Dňa: 24.06.2023

U9, a.s.

ul. Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Váš list zo dňa:

Vaša značka:

Naša značka:
692/2023

Vybavuje:
Pohorelcová

Kontakt:
02/50206415

V Bratislave, 15.08.2023

Vec: Vek budovy

Bytové družstvo Bratislava III ako správca bytového domu na ul. Višňová 7/A v Bratislave, súpisné číslo 7175 v Bratislave týmto vydáva potvrdenie, že bytový dom bol odovzdaný do užívania v roku 1997.

S pozdravom

Štefan Vaško
predseda

BYTOVÉ DRUŽSTVO BRATISLAVA III

Kominárska 6
831 04 Bratislava

Telefon: +421 2 5020 6415

E-mail: pohorelcova@idba3.sk

Bankové spojenie:

Tatra banka, a.s.: 2621190408/1100

ČSOB, a.s.: 4001908756/7500

IČO: 00169633

DČ: 20208788981

IČ DPH: SK20208788981

Strankové hodiny

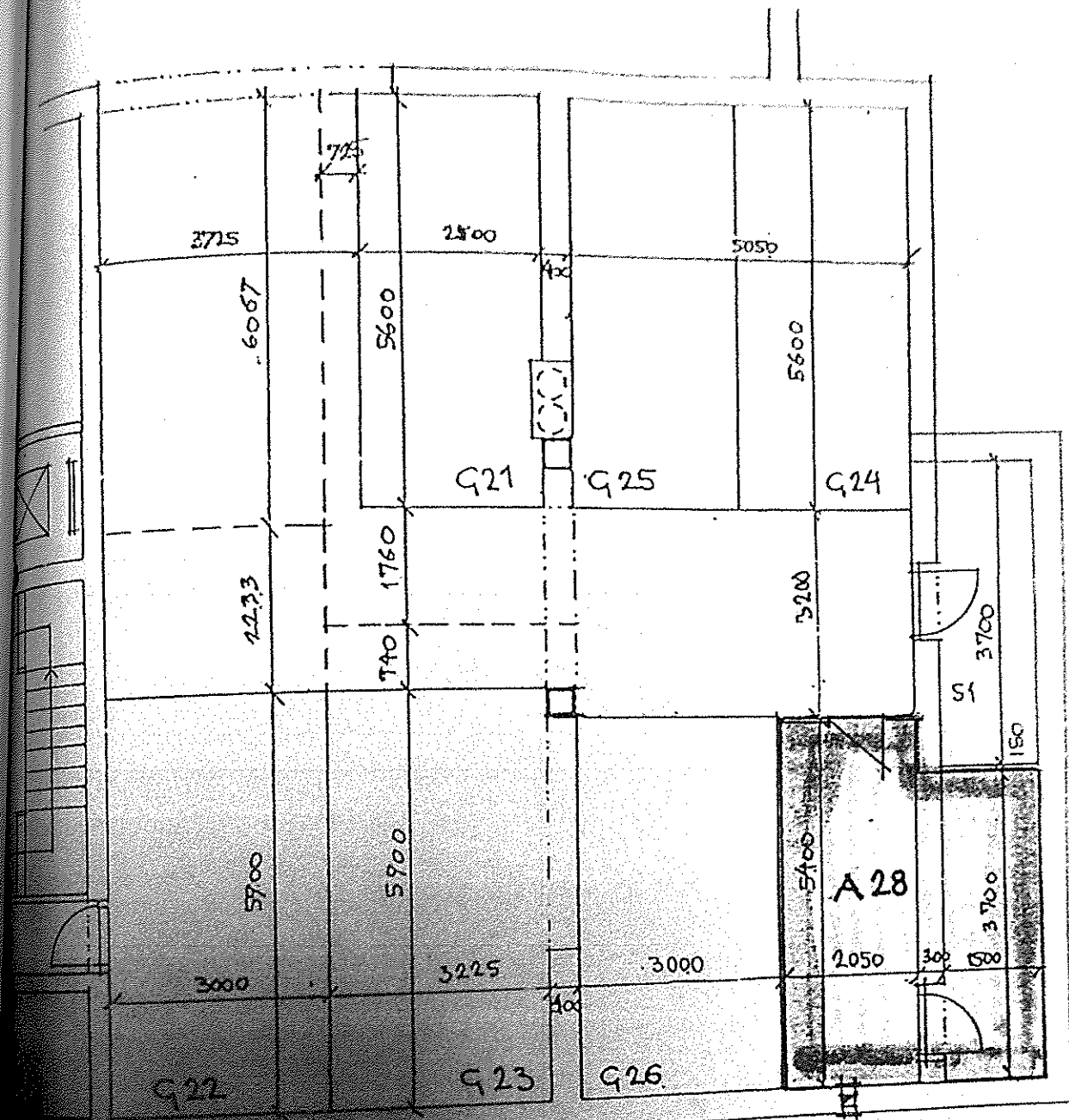
utorok: 08 – 12 h

štvrtok: 13 – 18 h

Ing. Peter Kubík		G17	G 17	II PP	garáž		22.00	0.00	24.40	49/10000
48	Ing. Tibor Semán PhDr. Margita Semanová, CSc.	G18	G 18	II PP	garáž		24.40	0.00	24.40	49/10000
49	Alžbeta Hlaváčková	G19	G 19	II PP	garáž		22.00	0.00	22.00	44/10000
50	Ing. Peter Kubík	G20	G 20	II PP	garáž		22.00	0.00	22.00	44/10000
51	Darina Kubíková	G21	G 21	II PP	garáž		22.00	0.00	22.00	44/10000
52	Ing. Miroslav Šibert MUDr. Beata Šibertová	G22	G 22	II PP	garáž		22.00	0.00	22.00	44/10000
53	Ing. Eduard Hyránek Ing. Ľubica Hyránková PhDr. Anna Šestáková	G23	G 23	II PP	garáž		22.00	0.00	22.00	44/10000
54	Ing. Ľudovít Babjak	G24	G 24	II PP	garáž		22.00	0.00	22.00	44/10000
55	Ing. Klára Babjaková	G25	G 25	II PP	garáž		22.00	0.00	22.00	44/10000
56	Lubomír Kiral'-Varga Katarína Sokolová	G26	G 26	II PP	garáž		16.30		16.30	34/10000
57	Lubomír Kiral'-Varga Katarína Sokolová	G27	G 27	II PP	garáž		16.50		16.50	35/10000
58	Ing. Boris Zlacky PhDr. Elena Zlacká MUDr. Jaroslav Karovič	A28	A 28	II PP	kanc.					
59	SLOVAK - SOL, spol. s r.o. IČO: 17313546						1461.23		1461.23	2937/10000
S p o l u c e l k o m							4897.54		5001.16	10000/10000

V Bratislave dňa 19.10.1999

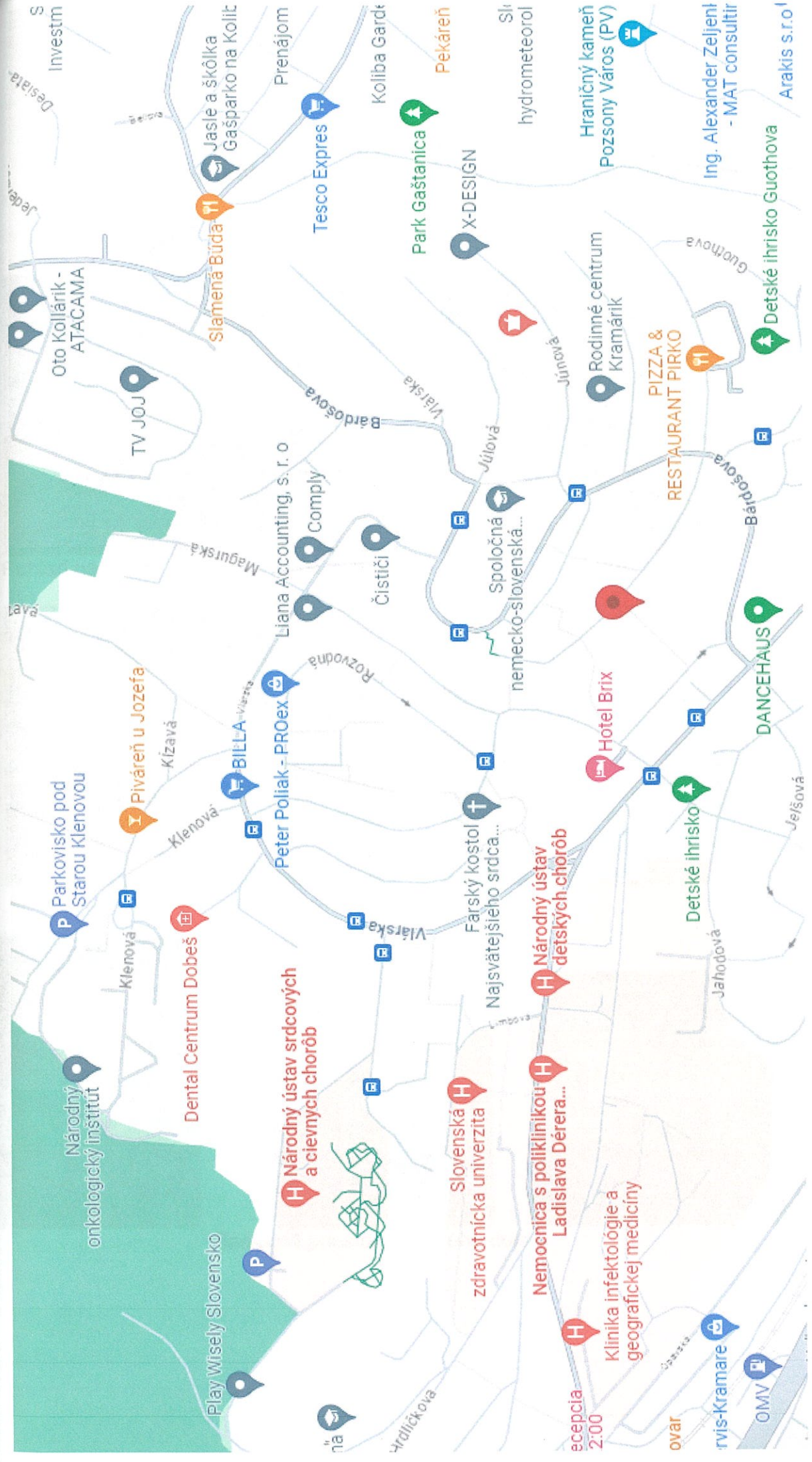
ANEC, spol. s r.o.
Loyácká 18
821 06 BRATISLAVA



Č. MIEST.	NAZOV MIESTNOSTI	PODLAŽIE	PLOCHA
181	ADMINISTR. PRIESTOR SPRÁVCU f. SLOVAK - SOL	II. SUTERÉN	16,5 m ²

16.5 m²

POLYFUNKČNÝ BYTOVÝ DOM
 ISNOVA ULICA BRATISLAVA - KRAMÁRE
 ADMIN. PRIESTOR f. SLOVAK - SOL spol. s r.o.



Fotodokumentácia
Nebytový priestory č. A28, Višňová ul.č.7/A, Bratislava III.,
zo dňa 24.08.2023



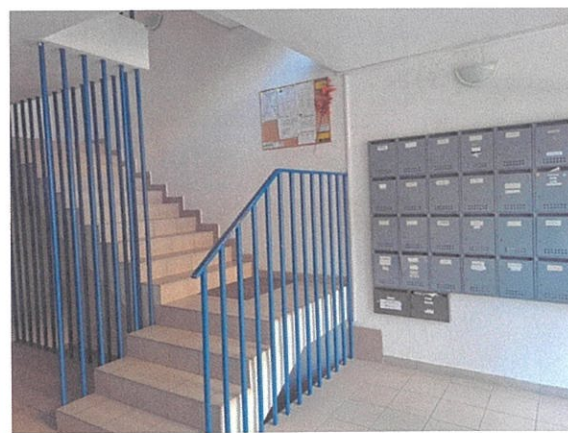
Pohľad na bytový dom zo severnej strany



Pohľad z južnej strany



Vchod č. 7A



Spoločné priestory bytového domu



NP – uzavretá časť



NP – otvorená časť

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 24.8.2023
Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 8:46:48
Katastrálne územie : 804380 Vinohrady Údaje platné k : 23.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5422
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
11301	5624/5 5626/5 5629/4 5624/4 5623/4 5623/5 5619/4 5617/7	9	Rozvodná 9/A, 11/B, 13/C		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5617/7 pod stavbou s.č. 11301 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5648. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5619/4 pod stavbou s.č. 11301 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5648. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5623/4 pod stavbou s.č. 11301 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5648. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5623/5 pod stavbou s.č. 11301 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5648. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5624/4 pod stavbou s.č. 11301 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5648. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5624/5 pod stavbou s.č. 11301 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5648. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5626/5 pod stavbou s.č. 11301 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1563. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5629/4 pod stavbou s.č. 11301 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5648.					
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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) Rozvodná 9/A	Poschodie -2 suterén	Číslo nebytového priestoru NP2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 17138/949242
Adresné číslo 1301	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	
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
64	Slovak - Sol, spol. s r.o., Opavská 26, Bratislava, PSČ 831 01, SR, IČO: 17313546		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Bez zápisu.		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	Rozhodnutie č.1/11/219925-22/53/203727 zo dňa 18.7.2011, vykonateľné dňa 25.7.2011, o zabezpečení daňovej pohľadávky zriadením záložného práva na NP č.NP2 na -2.p., vchod Rozvodná 9/A v prospech Hlavného mesta SR Bratislavu, P-1896/11	-	
	Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu úpadcu Slovak-Sol, spol. s r.o., (IČO:17313546), podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava I, č.k. 4K/16/2020, právoplatné dňa 30.07.2021 podľa P-458/2022.	-	
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Legenda

Druh nebytového priestoru

12 Iný nebytový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

Titul nadobudnutia – nepriradené

Zmluva o výstavbe V-2165/2003 zo dňa 29.9.2003

Kolaudačné rozhodnutie č.SUIII-2003/2002/11376-EDA zo dňa 28.4.2003 na stavbu bytového domu blok "A a B" s výnimkou nebytových priestorov

Žiadosť o zápis stavby podľa Rozhodnutia č. Star-2411/2002 zo dňa 04.10.05 a Rozhodnutia č. Star-2133/2007 zo dňa 22.08.07

Žiadosť o zápis zmeny spoluvlastníckych podielov k bytovému domu vchod 9/A, 11/B, 13/C

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o zlúčenie vchodov 9/A, 11/B, 13/C bytového domu na jedno LV

ČASŤ C: ŤARCHY



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava III	Obec	Bratislava-Nové Mesto	Katastrálne územie	Vinohrady
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 5624/4					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	24.8.2023 8:48:29		Bez autorizácie			
Údaje platné k	23.8.2023 18:00:00					

Toto rozhodnutie orlohodilo pravo-
 platnosť dňa: 4.8.2002
 v Bratislave dňa: 4.8.2002
 pracovník: J. L.

Okresný úrad Bratislava III, Junácka ul. 1, 832 29 Bratislava
 Odbor životného prostredia

Zn.: 2002/11376-150/151-EDA-27

Bratislava 6.8.2002

R o z h o d n u t i e

Okresný úrad Bratislava III, odbor životného prostredia, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa v zmysle § 3 ods. 1, písm. f/ zákona NR SR č. 222/1996 Z.z. zo dňa 4.7.1996 o organizácii miestnej štátnej správy po vykonanom kolaudačnom konaní podľa § 81 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /ďalej len stavebný zákon/ v znení zákona č. 237/2000 Z.z., ako aj predchádzajúcich zmien a doplnkov k stavebnému zákonu a podľa § 82 vydáva

k o l a u d a č n é r o z h o d n u t i e

ktorým sa povoľuje užívať "Bytový dom - blok A" pozostávajúci z 28 bytových jednotiek na Rozvodnej ulici v Bratislave pre účel bývania na pozemku parc.č. 5623/3, 5624/2, 5626/2, 5629/2 kat.úz. Vinohrady (s výnimkou priestorov garáží) stavebníkovi Slovak Sol s.r.o., Opavská ul. 26, Bratislava pre spoluinvestorov

byt č. 1A - Ján Sekáč,
 Zuzana Sekáčová,

- č. 2A - Jana Jakubičková,
- č. 3A - Marcel Jakubička,
- č. 4A - PaedDr. Anna Kirnová,
- č. 5A - Roman Sawicki,
- č. 6A - Zuzana Kopečná,
- č. 7A - Mgr. Silvester Sawicki,
- č. 8A - Eva Hamidová,
- č. 9A - Rudolf Laš,
- č. 10A - Slovak Sol, s.r.o.,
- č. 11A - Silvia Makovníková,
- č. 12A - Jozefína Mitrovic,
 Vavrínek Kerúl
- č. 13A - JUDr. Mariana Poslúchová,
- č. 14A - PhDr. Jarmila Strelková,
- č. 15A - Karol Kostka,
 Antónia Kostková,
- č. 16A - Ing. Jozef Tašár,
- č. 17A - Dr. Ing. Karin Mlynková,
- č. 18A - Ing. Rastislav Nemec,

č. 19A - Ing. František Čepček,

Daša Čepčeková,

č. 20A - Slovak Sol, s.r.o.,

č. 21A - Ing. Alexander Spišiak

Ing. Eva Spiššaková,

č. 22A - RNDr. Tomáš Hrbáč,

č. 23A - Slovak Sol, s.r.o.

č. 24A - Petra Paulinská,

č. 25A - Mgr. Ľubica Krestianková,

č. 26A - Zdeno Mikuláško,

Eva Mikulášková,

č. 27A - Ing. Robert Motíl,

č. 28A - Ingrid Jablonická,

t.j. objednávateľov jednotlivých bytov na základe zmluv o zhotovení bytu a nebytových priestorov uzatvorených v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka č. 40/64 Zb. v znení zmien a doplnkov, podľa overenej dokumentácie skutočného vykonania stavby.

Súčasne sa súhlasí so zmenami, pretože sa podstatne neodchyľujú od dokumentácie, overenej stavebným úradom v stavebnom konaní.

Stavebný úrad podľa § 82 stavebného zákona p o v o ľ u j e užívanie 1 ks osobného výtahu typu OTAV 480/0,61 o nosnosti 480 kg výrobné číslo 1408/00 v bytovej časti objektu.

Podmienky pre užívanie stavby:

1. Stavebníci budú užívať stavbu v súlade s týmto rozhodnutím.
2. Užívaním stavby trvale dodržiavať platné St.normy tak, aby stavba a jej prevádzka negatívne nevplývali na okolie, aby boli zabezpečené záujmy ochrany životného prostredia, hygieny, zdravia a bezpečnosti osôb a požiarnej bezpečnosti.
3. Ďalšie podmienky:
 - vyňaté priestory sú všetky dočasne uzavreté tak, aby sa zamedzilo vstupu verejnosti resp. nepovolaných osôb.

Podmienky pre užívanie výtahu:

1. Pri prevádzke výtahu musia byť v celom rozsahu splnené všetky podmienky, ktoré predpisujú príslušné normy.
2. Vlastníci objektu, resp. prevádzkovateľ výtahu sú povinní ihneď po obdržaní tohto rozhodnutia trvale zadať oprávnenej organizácii vykonávanie pravidelných revízií predpísaných STN. Ak stavebný úrad zistí, že táto podmienka nebola dodržaná, výťah sa ihneď vyradí z prevádzky a vyvodí sa patričné dôsledky.
3. Za bezpečnú prevádzku výtahu je zodpovedný prevádzkovateľ a je povinný písomne určiť dozorcovi výtahu.
4. Ak sa zistí pri výkone štátneho stavebného dohľadu, že výťah nie je udržiavaný podľa predpisov, vyvodí sa dôsledky podľa príslušných ustanovení stavebného zákona

o d ô v o d n e n i e :

Stavebník Slovak Sol s.r.o., Opavská ul. 26, Bratislava pre spoluinvestorov t.j. objednávateľov jednotlivých bytov na základe zmlúv o zhotovení bytu a nebytových priestorov uzatvorených v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka č. 40/64 Zb. v znení zmien a doplnkov podal dňa 24.5.2002 písomný návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na tunajší stavebný úrad na stavbu "Bytový dom - blok A" pozostávajúci z 28 bytových jednotiek na Rozvodnej ulici v Bratislave určenú pre bývanie.

K návrhu stavebný úrad začal kolaudačné konanie v zmysle § 80 stavebného zákona v znení neskorších noviel dňa 4.6.2002 spojené s ústnym konaním a miestnym zisťovaním.

Výsledkom konania je protokol zo dňa 18.6.2002 v ktorom sa konštatuje, že boli splnené podmienky stavebného povolenia, vydaného dňa 24.7.1998 pod č. 98/5666-150/151-Ing.KFA, podmienky rozhodnutia o zmene rozostavanej stavby zo dňa 4.4.2000 pod č. 2000/6752-150/151-EDA, ako aj podmienky zainteresovaných účastníkov konania a dotknutých orgánov štátnej správy.

K vydaniu kolaudačného rozhodnutia stavebník predložil všetky požadované doklady, revízne správy a osvedčenie o úradnej skúške výťahu č. 301/1/2002-2-ZZ zo dňa 15.3.2002.

Dotknuté štátne orgány a to OÚ BA III - ŠOH, ORHZZ a IP zaujali k vydaniu kolaudačného rozhodnutia kladné stanoviská.

Časť parc.č. 5623/1, 2, 5624, 5625, 5626, 5627, 5628, 5629 kat.úz. Vinohrady bola stavbou bytového domu a geometrickým plánom č. 12/02 zmenená na parc.č. 5623/3, 5624/2, 5626/2, 5629/2 kat.úz. Vinohrady.

Ďalej boli predložené zmluvy o zhotovení bytu a nebytových priestorov uzatvorených v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka č. 40/64 Zb. v znení zmien a doplnkov medzi fy Slovak Sol s.r.o. a objednávateľmi.

Vzhľadom na to, že priestory garáží uvedené vo výroku tohoto rozhodnutia nie sú stavebne úplne dokončené boli z tohoto kolaudačného rozhodnutia vyňaté a tieto budú podliehať osobitnému kolaudačnému konaniu. Nakoľko ide o priestory, ktoré je možné bezpečne a spoľahlivo oddeliť od ostatných hotových priestorov objektu, nebol určený termín na ich úplné dokončenie. Stavebný úrad však určil, že podliehajú pred uvedením do užívania osobitnému kolaudačnému konaniu.

Na základe predložených dokladov stavebný úrad zistil, že vyššie uvedenú stavbu je možné uviesť do trvalej prevádzky.

Vzhľadom na uvedené dôvody bolo potrebné rozhodnúť tak, ako znie výrok tohoto kolaudačného rozhodnutia.

P o u č e n i e :

1. Proti tomuto rozhodnutiu sa môžu účastníci konania odvolať do 15 dní od doručenia na Krajský úrad v Bratislave, odbor životného prostredia, prostredníctvom tunajšieho úradu vo dvoch podaniach /§ 53 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní/.
2. Zmena v spôsobe užívania stavby, povolenom týmto rozhodnutím je prípustná len po predchádzajúcom ohlásení stavebnému úradu, ktorý o nich rozhodne, alebo nariadi nové kolaudačné konanie. Zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby, prerokuje stavebný úrad pri stavebnom konaní a po jej dokončení vykoná kolaudáciu stavby /§ 85 stavebného zákona/.
3. Užívanie stavby v rozpore s kolaudačným rozhodnutím a užívanie stavby bez kolaudačného rozhodnutia, pokiaľ je také rozhodnutie potrebné, je priestupok proti stavebnému poriadku, za ktorý budú stavebníci sankcionovaní v zmysle príslušných paragrafov stavebného zákona.

JUD

Kostanecký
dboru
rostredia

Doručí sa:

Slovak Sol s.r.o., Opavská ul. 26, 831 01 Bratislava 37

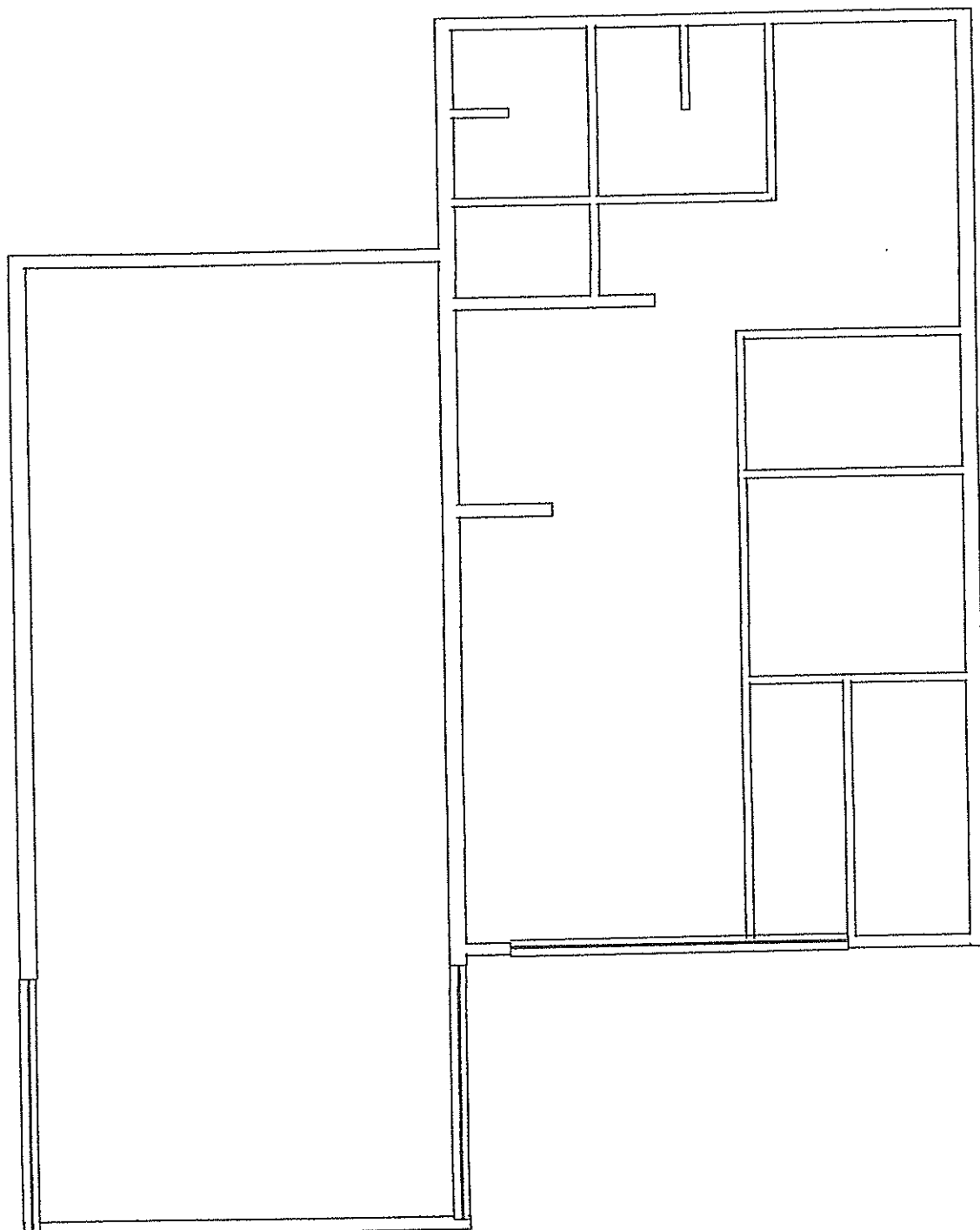
Na vedomie:

1. Krajský úrad v Bratislave, odb. životného prostredia,
Staromestská ul. 6, 814 71 Bratislava 1
2. Starosta MČ Nové Mesto
3. Okresný úrad Bratislava III, Junácka ul. 1, TU
- ŠOH
4. Inšpektorát práce, Jozefská 4, 812 91 Bratislava 1
5. Katastrálny úrad v Bratislave, Pekná cesta 15, Bratislava
6. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru,
Staromestská 6, 811 03 Bratislava 2

Vybavuje: Daňová

Pôdorys - orientačný

VSTUP



2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA

101

101 viacpodlažná zástavba obytného územia

102 málopodlažná zástavba obytného územia

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Fotodokumentácia
Nebytový priestor č. NP2, Rozvodná ul.č. 9/A, Bratislava III.,
zo dňa 24.08.2023



Pohľad na bytový dom zo západnej strany



Pohľad z východnej strany



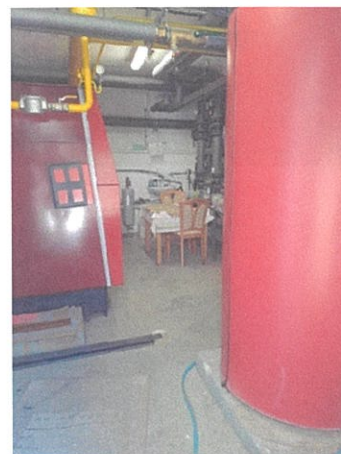
Zadný vstup do NP



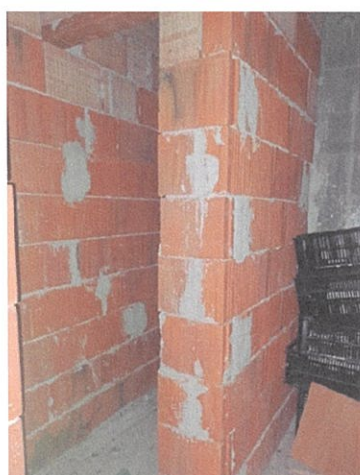
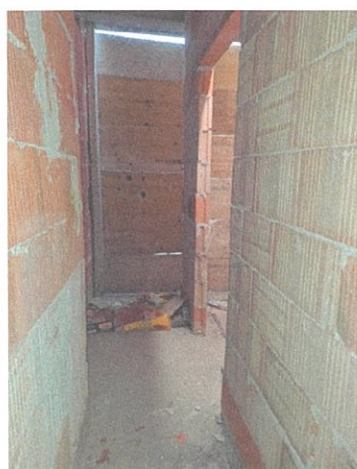
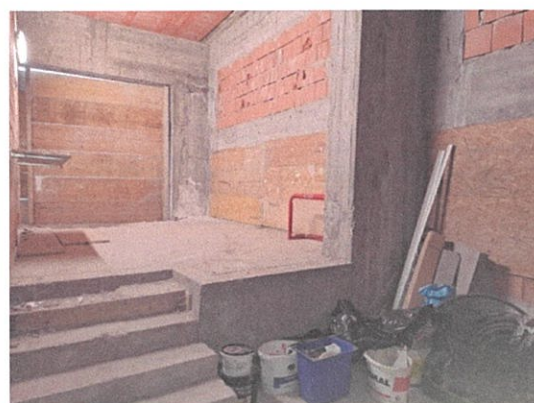
Vchod č. 9/A



Spoločné priestory bytového domu



Rozostavaný nebytový priestor č. NP2



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 149/2023.

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



.....
Ing . Dagmar Jančovičová

