

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

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

Objednávka zo dňa: 04.09.2023

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 165/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 61, na 7.posch., bytového domu súpisné číslo 1999, ulica M. Schneidra Trnavského vchod č. 20 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 3016, so spoluvlastníckym podielom 8425/569246 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, evidovaných na LV č. 3328 v k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

Počet strán (z toho príloh) : (26) 10

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 61, na 7.posch., bytového domu súpisné číslo 1999, ulica M. Schneidra Trnavského vchod č. 20 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 3016, so spoluvlastníckym podielom 8425/569246 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, evidovaných na LV č. 3328 v k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 27.09.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.09.2023

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 127/2018, vypracovaný Ing. Viliam Antal, zo dňa 24.11.2018 - kópia
- Potvrdenie o veku domu, vydané ta s.r.o.Contes - kópia
- Pôdorys bytu č. 61., 7.p., ul. M. Schneidra Trnavského č. 20, Bratislava - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3328 - čiastočný, k.ú. Dúbravka - obec: BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dňa 25.09.2023, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Dúbravka - obec: BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dňa 25.09.2023, vytvorený cez internetový portál.
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu - pôdorys bytu
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

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

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

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 2. štvrťrok 2023, 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:

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 nehnuteľností, 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:

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

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

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:

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

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 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 nehnuteľností, 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) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 3328 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 25.09.2023.

Okres - Bratislava IV. , obec - Bratislava - m.č. Dúbravka, katastrálne územie - Dúbravka.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
1999	3016	9	M.Schneidera-Trnavského 20	1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1999 je evidovaný na LV číslo 4818.

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: Sch. Trnavského 20 7.p. byt č. 61
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 8425/569246

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
71 Hausleitnerová Helena r. , JUDr., , PSČ , ,
Dátum narodenia:
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia: - Kúpna zmluva V-132/19 z 07.01.2019

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
71 Humaj Patrik r. , , PSČ , ,
Dátum narodenia:
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia: - Darovacia zmluva V-9490/19 zo dňa 10.04.2019

ČASŤ C. Ďalšie:

- Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., Z-1593/2022.

- Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa a.s., IČO: 00151653, na byt č.61, 7.p., vchod Sch. Trnavského 20, podľa V-22149/2021 zo dňa 12.07. 2021

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zriadeného k bytu č. 61/7.p., Sch.Trnavského 20 v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653 pod č. V22149/2021 a to predajom na dobrovoľnej dražbe, podľa P-1078/2023

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 27.09.2023. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté podklady a znalecký posudok č. 127/2018, vypracovaný Ing. Viliam Antal. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností, predložených zadávateľom. Fotodokumentácia bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 27.09.2023.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko vlastník nehnuteľnosti nesprístupnil nehnuteľnosť v stanovenom termíne, mi bol zadávateľom poskytnutý Znalecký posudok č. 127/2018, odkiaľ som prevzala podklady, začiatok užívania stavby a pôdorys bytu. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého dokladu - potvrdenie. Na základe toho bol dom daný do užívania v roku 1974 z čoho vyplýva, že vek domu je 2023-1974 = 51 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. 3328 vo výlučnom vlastníctve Hausleitnerová Helena r. , JUDr., nar. , bytom , PSČ , so spoluvlastníckym podielom 1/2 a Humaj Patrik r. , nar. , bytom , PSČ , so spoluvlastníckym podielom

1/2. Vlastnícke práva k bytu nadobudnuté: - Kúpna zmluva V-132/19 z 07.01.2019, Darovacia zmluva V-9490/19 zo dňa 10.04.2019

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 61 a nachádza sa na 7.posch., - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 1999 a postavený je na pozemku parc.č. 3016 - v k.ú. Dúbravka - 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 - ulica M. Sch. Trnavského

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa a.s.

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

- Byt č. 61, 7.p., M. Schneidera - Trnavského č. 20, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu v k.ú. Dúbravka, Bratislava IV.

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

- pozemok parc.č. 3016 v k.ú. Dúbravka, na ktorom je postavený obytný dom súp.č. 1999.

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 a k.ú. - Dúbravka - Bratislava IV.

- prípustné funkcie - viacpodlažná zástavba obytného územia,

- kód funkčnej plochy - 101

- Územný plán z roku - 2007

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

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č. 61, 7.posch., M. Sch. Trnavského 20, s.č. 1999, k.ú. Dúbravka, Bratislava IV

POPIS

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, podlahovú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 127/2018, vypracovaný Ing. Viliam Antal, poskytnutý zadávateľom.

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom pozostáva z 15.NP, a 1.PP. Na 1 NP., teda prízemie tvorí vstup do obytného domu, kde sa nachádzajú spoločné priestory a byty. V 1.PP sa nachádzajú pivnice prislúchajúce k bytovým jednotkám. V ostatných nadzemných podlažiach sa nachádzajú už len byty, na každom poschodí sa nachádza šesť bytových jednotiek. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1974. Z konštrukčného hľadiska ide o doskový betónový skelet s výplňovým murivom, strecha je plochá s úplnými klampiarskymi konštrukciami. Povrchová úprava obvodového plášťa je zateplená - štítových stien s povrchovou úpravou náter brizolit, v časti lógií ešte bez povrchovej úpravy. vnútorné povrchové úpravy stien v spoločných priestoroch sú omietky vápenno cementové hladké s náterom. Schodište je železobetónové dvojramenné, podesty, medzipodesty a spoločné priestory majú betónovú dlažbu. Vstupné dvere sú hliníkové s magnetickým vrátnikom a nové schránky. V bytovom dome sú dva výťahy, poruchy na obvodovom plášti statického charakteru sa nevyskytujú. Napojený je na verejný rozvod vody,

kanalizácie, elektriny, plynu, vykurovanie a príprava vody je centrálna z diaľkového zdroja. Kúrenie je diaľkové cez výmeníkovú stanicu, ktorá sa nachádza vo vedľajšom dome. Rekonštrukcia obytného domu bola prevedená v roku 2015 - vstupné dvere s bezpečnostným systémom, spoločné priestory, výmena okien, strešnej krytiny, bleskozvod, klampiarske konštrukcie, zateplenie fasády s povrchovou úpravou. Terén v okolí stavby je rovinný s dostačujúcim parkovacím miestom.

S prevodom bytu je spojený aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu.

Spoločné časti domu predstavujú základy domu, strechu, chodby, obvodové múry, priečelie, vchody, schodište, vodorovné a zvislé konštrukcie, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, práčovňa, sušiareň, kočíkareň, rozvádzače ÚK, inštalácie prípojky ako zdravotnícka, elektro, plyn, voda, kanalizácia, spoločné televízne rozvody a rozvody telefónu, bleskozvod a uzávery vody a plynu, osvetlenie spoločných častí domu, spoločné prízemné priestory.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt číslo 61 sa nachádza na 7.posch. bytového domu s.č. 1999, ulica M. Schneidra Trnavského, Bratislava IV. Z dispozičného hľadiska pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvoria kuchyňa, hala, kúpeľňa, samostatné WC, šatník a pivnica nachádzajúca sa v suteréne bytového domu o výmere 1,65m². Z obývacej miestnosti a kuchyne je výstup na lógiu o výmere 17,19m². Podlaha v obytných miestnostiach je veľkoplošná laminátová, v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby. Okná plastové, vstupné dvere bezpečnostné, interiérové dvere drevené hladké. V roku 2007 bola prevedená rekonštrukcia - výmena podláh, stierky, nové rozvody, nová kuchynská linka so spotrebičmi, kúpeľňa s WC, obklady. Vykurovanie v byte je ústredné, napojené na centrálnu kotolňu s rozvodmi UK, osadené oceľové radiátory.

Vybavenie kuchyne: nachádza sa tu kuchynská linka so zabudovanými spotrebičmi, kombinovaný sporák, digestor, drez s pákovou batériou, nad kuchynskou doskou keramický obklad.

Vybavenie kúpeľne: nachádza sa tu sprchovací kút, umývadlo, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC sa nachádza splachovací záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
obytná miestnosť	5,493*4,571	25,11
izba	3,703*4,571	16,93
izba	2,892*4,069	11,77
kuchyňa	4,069*1,918	7,80
hala	3,071*4,543-0,897*0,644	13,37
šatník	1,838*1,790	3,29
kúpeľňa	1,838*1,716	3,15
samostatné WC	1,302*0,87	1,13
pivnica	1,65	1,65
Vypočítaná podlahová plocha		84,20
lóggia	17,19	17,19

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,605$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
 Počet izieb: 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	1,00	5,00	2,77
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	10,96
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	4,43
4	Schody	3,00	1,10	3,30	1,83
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	3,32
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,22
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,61
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	1,99
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,11
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,28
11	Dvere	0,50	1,60	0,80	0,44
12	Okná	5,00	2,00	10,00	5,54
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,33
14	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	2,08
15	Elektroinštalácia	2,00	1,20	2,40	1,33
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,55
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,11
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,11
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,55
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	1,66
21	Ostatné	2,00	1,80	3,60	1,99
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	2,66
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,50	1,50	0,83
24	Dvere	2,00	1,80	3,60	1,99
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	2,08
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	1,66
27	Elektroinštalácia	3,00	1,30	3,90	2,16
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,55
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,55
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,28
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,11
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	1,66
33	Vnút. hyg.zariad.vrátane WC	4,00	15,00	60,00	33,19
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,80	7,20	3,99
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	2,08
Spolu		100,00		180,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 180,65 / 100 = 1,8065$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,605 * 1,158 * 1,8065 * 1,05$$

$$VH = 2\,575,88 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	2,77	1974	150	49	0,90
2	Zvislé konštrukcie	10,96	1974	100	49	5,37
3	Stropy	4,43	1974	100	49	2,17
4	Schody	1,83	1974	100	49	0,90
5	Zastrešenie bez krytiny	3,32	1974	100	49	1,63
6	Krytina strechy	1,22	2015	60	8	0,16
7	Klmpiarske konštrukcie	0,61	2015	60	8	0,08
8	Úpravy vonk. povrchov	1,99	2015	60	8	0,27
9	Úpravy vnút. povrchov	1,11	1974	60	49	0,91
10	Vnútorné ker. obklady	0,28	1974	50	49	0,27
11	Dvere	0,44	2015	60	8	0,06
12	Okná	5,54	2015	60	8	0,74
13	Povrchy podláh	0,33	1974	60	49	0,27
14	Vykurovanie	2,08	1974	50	49	2,04
15	Elektroinštalácia	1,33	1974	50	49	1,30
16	Bleskozvod	0,55	2015	50	8	0,09
17	Vnútorný vodovod	1,11	1974	50	49	1,09
18	Vnútorná kanalizácia	1,11	1974	60	49	0,91
19	Vnútorný plynovod	0,55	1974	50	49	0,54
20	Výťahy	1,66	2015	50	8	0,27
21	Ostatné	1,99	2015	40	8	0,40
22	Úpravy vnút. povrchov	2,66	2007	50	16	0,85
23	Vnútorné ker. obklady	0,83	2007	50	16	0,27
24	Dvere	1,99	2007	50	16	0,64
25	Povrchy podláh	2,08	2007	50	16	0,67
26	Vykurovanie	1,66	2007	50	16	0,53
27	Elektroinštalácia	2,16	2007	50	16	0,69
28	Vnútorný vodovod	0,55	2007	50	16	0,18
29	Vnútorná kanalizácia	0,55	2007	60	16	0,15
30	Vnútorný plynovod	0,28	2007	50	16	0,09
31	Ohrev teplej vody	1,11	2007	40	16	0,44
32	Vybavenie kuchýň	1,66	2007	30	16	0,89
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	33,19	2007	50	16	10,62
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,99	1974	60	49	3,26
35	Ostatné	2,08	2007	30	16	1,11
	Opotrebenie					40,76%
	Technický stav					59,24%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2\,575,88 \text{ €/m}^2 \cdot 84,2 \text{ m}^2$	216 889,10
Technická hodnota	59,24% z 216 889,10 €	128 485,10

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

Nehnuteľnosť sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v k.ú. Dúbravka mestskej časti Dúbravka, okres Bratislava IV. 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 teplotná sieť.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je výborný v oceňovanej časti mesta, dopyt výrazne 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.61 nachádzajúci sa na 7.posch. obytného domu, ulica M. Schneidra Trnavského č. 20, Bratislava.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť bola v čase šetrenia plne využívaná a je využívaná na účel zariadenia, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa a.s.

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

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Ohodnocovaný byt sa nachádza v okrajovej časti hlavného mesta Bratislava v k.ú. Dúbravka. Karlova Ves je svojou polohou jednou z najobľúbenejších lokalít Bratislavy. Blízkosť prírody a zároveň výborná dopravná dostupnosť do centra mesta je ideálnym spojením pre komfortné bývanie. Zastávka MHD, autobusy, električky a taxislužba v tesnej blízkosti – dobré spojenie do centra, okolia a na diaľničný obchvat, 15 min cestou autom do centra mesta, autobusová stanica 20 min., vlaková stanica 15min. Súkromie, príjemná, tichá lokalita, prostredie bez škodlivín. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie, šport a rekreáciu, bytové domy, obchody, školstvo, dobrá občianska vybavenosť a službami v blízkom okolí. Orientácia obytných miestností je na JZ-JV, na poschodí sa nachádza 6 bytových jednotiek. Parkovanie v okolí domu je uspokojujúce pre vlastníkov bytového domu. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota, občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, banky, reštaurácie- kompletná vybavenosť. Bežný hluk od ulice. Okolo domu sú vybudované prístupové cesty a chodníky, napojenie je na všetky inžinierske siete. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie som zvolila na základe zisťovania stavu na relevantnom realitnom trhu. Dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

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.	1,500	10	15,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,500	7	10,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	5	11,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,750	6	4,50
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	8	18,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,750	6	4,50
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,500	5	7,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,750	9	6,75
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,075	7	0,53
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,250	7	15,75
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,250	6	13,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	4	3,00
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	5	7,50

16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,500	20	30,00
	Spolu			145	208,28

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 208,28 / 145$	1,436
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 128\,485,10 \text{ €} * 1,436$	184 504,60 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 61, na 7.posch., bytového domu súpisné číslo 1999, ulica M. Schneidra Trnavského vchod č. 20 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 3016, so spoluvlastníckym podielom 8425/569246 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, evidovaných na LV č. 3328 v k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

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

184 504,60 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt - č. 61, 7.posch., M. Sch. Trnavského 20, s.č. 1999, k.ú. Dúbravka, Bratislava IV	184 504,60
Spolu VŠH	184 504,60
Zaokrúhlená VŠH spolu	185 000,00

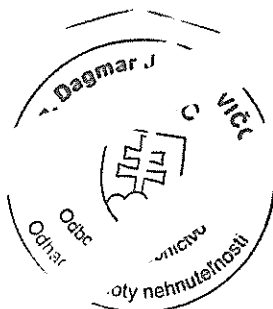
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 185 000,00 €

Slovom: Jedenstoosemdesiatpäťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok parc.č. 3016, pod bytovým domom súp.č. 1999 v k.ú. Dúbravka, Bratislava IV.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa a.s.



V Bratislave dňa 29.9.2023

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3328 - čiastočný, k.ú. Dúbravka - obec: BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dňa 25.09.2023, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Dúbravka - obec: BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dňa 25.09.2023, vytvorený cez internetový portál.
- Potvrdenie o veku domu, vydané ta s.r.o.Contes - kópia
- Pôdorys bytu č. 61., 7.p., ul. M. Schneidera Trnavského č. 20, Bratislava - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová
Kríková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 04.09.2023

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 nižšieuvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY :			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 3328	Okres: Bratislava IV Obec: Bratislava - Dúbravka Katastrálne územie: Dúbravka	Okresný úrad – katastrálny odbor: Bratislava	
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/2 + 1/2			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.):	s.č. stavby (popis stavby – M.Schneidra-Trnavského 20):	Postavený na parc.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve:
Byt č. 61, vchod: Sch. Trnavského 20, 7.p.	1999	3016	8425/569246

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3016 pod stavbou s.č. 1999 je evidovaný na liste vlastníctva c. 4818.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

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

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

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

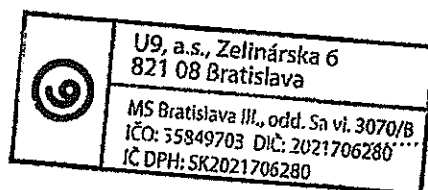
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 27.09.2023 o 13:00 hod.

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 (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a

zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9/a.s.
v z. Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

es : 104 Bratislava IV
 c : 529389 Bratislava-Dúbravka
 astrálne územie : 806099 Dúbravka

Dátum vyhotovenia : 25.9.2023
 Čas vyhotovenia : 21:16:32
 Údaje platné k : 22.9.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3328
 ČIASŤ ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Úpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1999	3016	9	M.Schneidra-Trnavského 20		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3016 pod stavbou s.č. 1999 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4818.

Údaje:
 z zápisu

Agenda

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

Chod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
ch.Trnavského 20	7	61	8425/569246

Súpisné číslo 1999		Miestna časť	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídl Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
71	Hausleitnerová Helena r. , JUDr., , PSČ , , Dátum narodenia:		1/2
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V-132/19 z 07.01.2019		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zriadeného k bytu č. 61/7.p., Sch.Trnavského 20 v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653 pod č. V-22149/2021 a to predajom na dobrovoľnej dražbe, podľa P-1078/2023		-
112	Humaj Patrik r. , , PSČ , , Dátum narodenia:		1/2
	Titul nadobudnutia		
	Darovacia zmluva V-9490/19 zo dňa 10.04.2019		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zriadeného k bytu č. 61/7.p., Sch.Trnavského 20 v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653 pod č. V-22149/2021 a to predajom na dobrovoľnej dražbe, podľa P-1078/2023		-
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

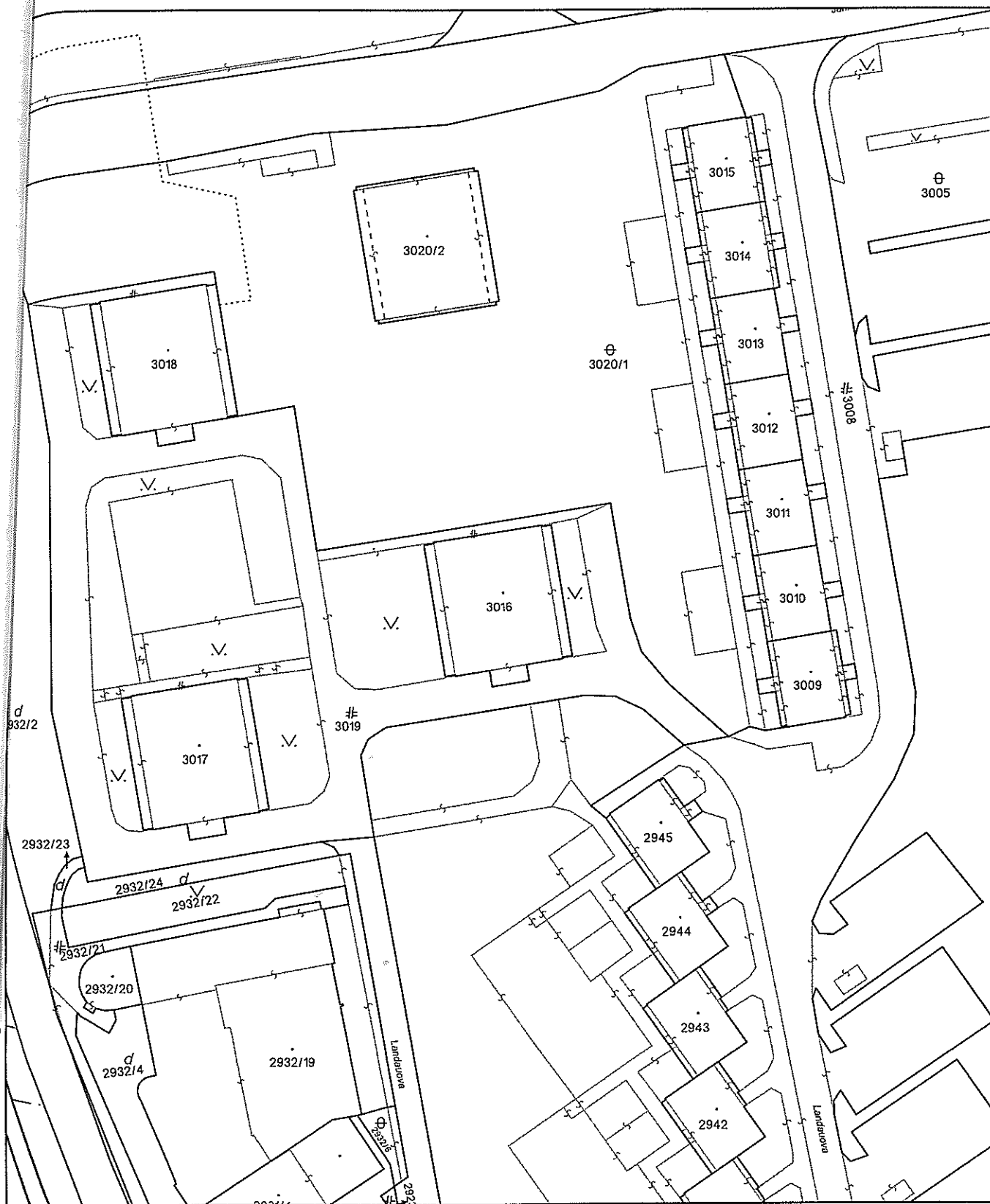
Iné údaje - nepriradené

Právo vstupu, prechodu a stavby na parc.č. 3016 podľa zák. 151/95, ktorým sa mení a dopĺňa zák. 182/93 Zb.

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., Z-1593/2022.
Vlastník poradové číslo 71, 112	Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa a.s., IČO: 00151653, na byt č.61, 7.p., vchod Sch. Trnavského 20, podľa V-22149/2021 zo dňa 12.07. 2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Dúbravka	Katastrálne územie Dúbravka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3016 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 25.9.2023 21:19:23 Údaje platné k 22.9.2023 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	

Vec : Potvrdenie o veku domu

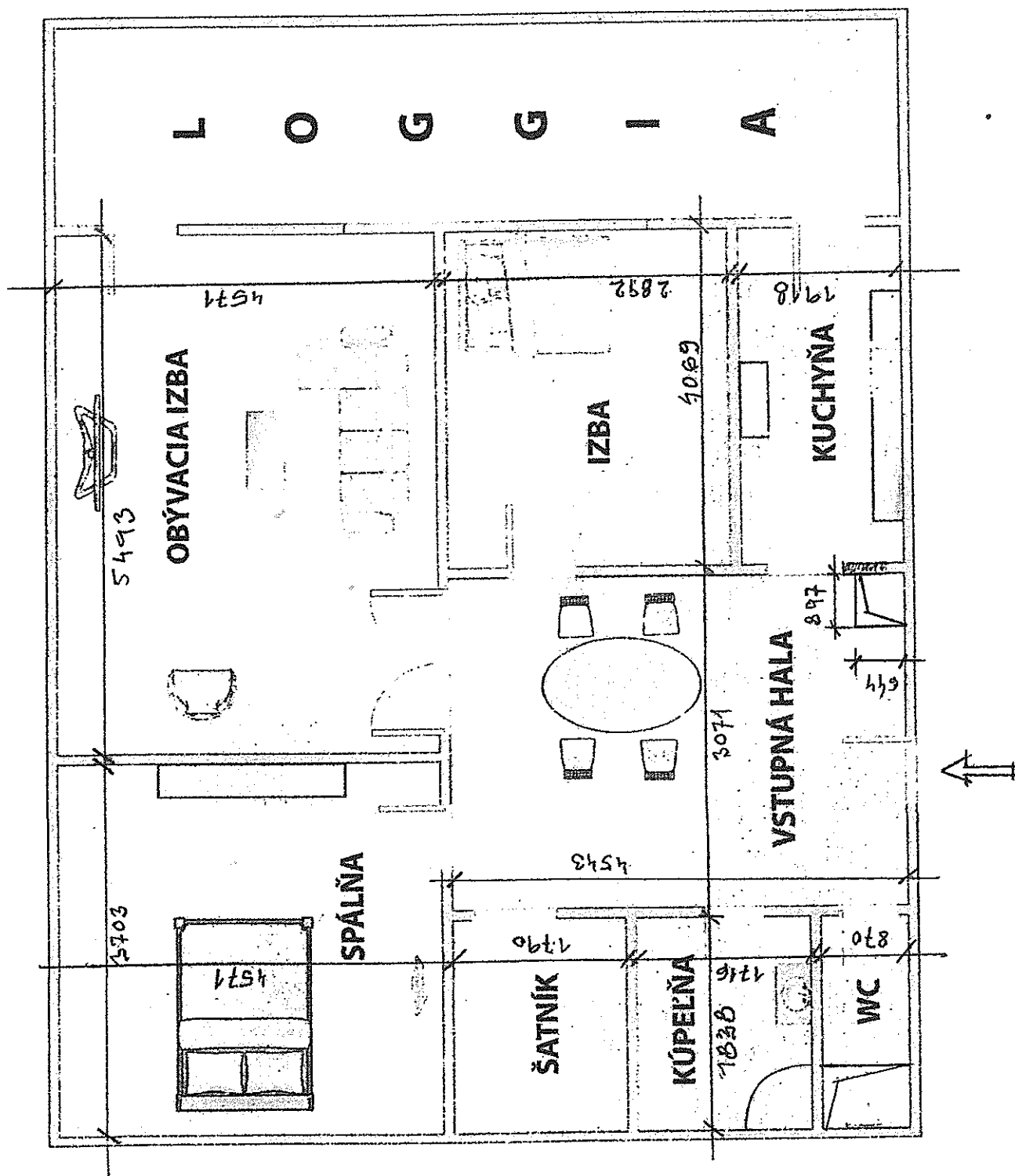
Ako správca nehnuteľností týmto potvrdzujeme, že bytový dom M. Sch. Trnavského 20, ktorý je zapísaný v Katastrálnom úrade nehnuteľností na liste vlastníctva č. 3328 vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, okres Bratislava IV, obec Bratislava – m. č. DÚBRAVKA, katastrálne územie Dúbravka bol skolaudovaný a daný do užívania v roku 1974.

S pozdravom,

Ing. Vladimír Petrus
manažér správy nehnuteľností

 **Contesta**
spoločnosť správa nehnuteľností
Vyšehradská 4, 851 06 Bratislava

Dispozičný pôdorys 3 izbový



2.2. 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 požiaru 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.		
SPOSÔBY 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 umyvárňou 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
Byt č. 61, 7.p., M.Schneidera – Trnavského č. 20, Bratislava,
zo dňa 27.09.2023



Pohľad na bytový dom zo S-Z strany



Pohľad na bytový dom z južnej strany



Vchod č. 20

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 165/2023

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

A

U / .

.....
Ing . Dagmar Jančovičová

