

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kríkova č. 16
821 07 Bratislava
IČO: 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: 08.03.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 60/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 23 na 2.p. bytového domu súpisné číslo 1087, Hálova ul. vchod č. 4, postavenom na pozemku parc.č. 3600, 3599 so spoluvlastníckym podielom 154/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 3155 v k.ú. Petržalka, obec BA - m.č.Petržalka, okres Bratislava V.

Počet strán (z toho príloh) : (34) 18

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 23 na 2.p. bytového domu súpisné číslo 1087, Hálova ul. vchod č. 4, postavenom na pozemku parc.č. 3600, 3599 so spoluvlastníckym podielom 154/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 3155 v k.ú. Petržalka, obec BA - m.č.Petržalka, okres Bratislava V.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 03.04.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 09.04.2024

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu, zo dňa 12.08.2011 - kópia
- Potvrdenie o kolaudácii bytového domu, vydané Bytovým družstvom, Petržalka, zo dňa 09.02.2017 - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3155 k.ú. Petržalka, obec: Ba m.č. Petržalka, okres Bratislava V, dňa 02.04.2024, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Petržalka, obec: Ba m.č. Petržalka, okres Bratislava V, dňa 02.04.2024
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu.
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej 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 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 ŠU SR platných pre 4. 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 diferenciacie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2023, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Metóda polohovej 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 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 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) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 3155 vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.04.2024
 Okres - Bratislava V, obec - BA-m.č. Petržalka, katastrálne územie - Petržalka.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
1087	3600, 3599	9	Hálova 2, 4	1

Legenda:

Druh stavby:

9-Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

Byty

Vchod: Hálova 4 2. p. byt č. 23

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

154/10000

Plomba vyznačená na základe Z-15482/2021 (Rozhodnutie o dedičstve c.)

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

59 Zmajkovičová Andrea

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Plomba vyznačená na základe Z-15207/2020 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, danové))

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-20936/11 zo dna 07.09.2011

- Darovacia zmluva V-16877/2020 zo dna 17.08.2020.

- Rozsudok OS BA V c. 22P 40/14-20 zo dna 05.12.2014, právoplatné 8.1.2015.

ČASŤ C. Ďarchy:

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

- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., IČO:00151653 na byt c.23, 2.p., Hálova 4, podľa V-14032/17 zo dna 15.06.2017

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: Slovenská sporiteľňa a.s. (IČO: 00151653) formou dobrovoľnej dražby, na byt c.23, 2.p.,vchod Hálova 4, záložné právo pod V- 14032/17, P-1437/23Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka:

- Prebiehajúce konanie o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia súdu vedené na Okresnom súde BA V zo dna 10.07.2020, P-1037/2020

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.04.2024 za účasti vlastníka bytu. Kontrolné zameranie bolo vykonané dňa 03.04.2024 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery bytu sú použité pre výpočet podlahovej plochy a následne výpočet technickej hodnoty bytu. Fotodokumentácia stavu bytu a bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 03.04.2024.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom bola predložená Zmluva o prevode vlastníctva bytu, vek domu bol predložený potvrdením. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť zameraná, zakreslená a tvorí prílohu znaleckého posudku. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je evidovaná na LV č.3155, pre k. ú. Petržalka, Bratislava V. Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 3600, 3599 pod bytovým domom súp.č. 1087, Hálova ul., k.ú. Petržalka, Bratislava V. Právna dokumentácia je v súlade so skutočnosťou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č.3155 vo výlučnom vlastníctve Zmajkovičová Andrea

so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam

nadobudnuté: - Kúpna zmluva V-20936/11 zo dna 07.09.2011, Darovacia zmluva V-16877/2020 zo dna 17.08.2020, Rozsudok OS BA V c. 22P 40/14-20 zo dna 05.12.2014, právoplatné 8.1.2015.

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 23 a nachádza sa na 2.p. - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 1019 a postavený je na pozemku parc.č. 3586 - v k.ú. Petržalka - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s náčrtom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - ulica Hálova. Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s.

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

- Byt - č. 23 na 2.p. bytového domu súp.č. 104, Hálova ul. č. 17, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemkoch parc.č. 3600, 3599 v k.ú. Petržalka, Bratislava V.

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

- žiadne

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. - Petržalka - Bratislava V.

- prípustné v obmedzenom rozsahu - viacpodlažná zástavba obytného územia

- prevládajúce - viacpodlažné bytové domy

- 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. 23, 2.p., Hálova ul. č.4, k.ú. Petržalka, Bratislava

POPIS

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom s.č. 1087, Hálova ulica č. 2, 4 v Bratislave v m.č. Petržalka, postavený na pozemkoch parc.č. 3600, 3599, pozostáva z 9.NP, bez podpivničenia, kde na prízemí (1.NP) sa nachádzajú spoločné priestory domu a pivnice patriace k bytom, vchody do bytového domu v ostatných nadzemných podlažiach sa nachádzajú iba byty, na každom poschodí dve bytové jednotky, vo vchode sa nachádza 32 bytových jednotiek. Do domu je hlavný vstup z južnej strany a druhý vstup zo severnej strany a je rozdelený na dve ramená na pravú a ľavú stranu, kde sa nachádzajú aj osobné výťahy s nosnosťou 250 kg. Založený je na betónových základových pásoch, zvislé konštrukcie sú panelové plošné, vodorovné konštrukcie sú železobetónové. Strecha je plochá s krytinou z asfaltových natavovaných pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Schodisko železobetónové dvojramenné. Bytový dom bol adný do užívania v roku 1984 a v roku 2016 prešiel rekonštrukciou, kedy bolo prevedené zateplenie obvodového plášťa, strešná krytina, prevedená rekonštrukcia spoločných priestorov, podlahy, vnútorné povrchy stien, vstupné brány, okná, výťahy.

Vstupné dvere sú hliníkové opatrené elektrickým vrátnikom a domovým telefónom, okná v spoločných priestoroch sú plastové. Vnútorné povrchové úpravy stien v spoločných priestoroch sú omietky vápenné hladké vo vstupných priestoroch keramický obklad stien, podlahy vstupných priestorov sú z keramickej dlažby. Schodisko železobetónové dvojramenné s povrchovou úpravou liate terazzo, podesty medzipodesty majú podlahu z PVC. Elektroinštalácia svetelná, rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja, inštalácia zemného plynu, kanalizácia do verejnej siete. Technický stav domu zodpovedá jeho veku a vykonaniu rekonštrukcií. Prístup a príjazd k domu je bezproblémový, po mestských komunikáciách.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.

Spoločnými časťami domu sú: Základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú: STA, výťahy, práčovne, sušiarne, kočíkárne, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, vzduchotechnické zariadenia.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 23 sa nachádza na 2.p., Hálova ul. č. 4 a dispozične pozostáva zo štyroch obytných miestností a príslušenstva bytu, ktorým je: kuchyňa, hala, chodba, kúpeľňa, samostatné WC a pivnica nachádzajúca sa na 1.NP bytového domu o výmere 1,66m². V roku 2011 bola prevedená rekonštrukcia bytu, vrátane zväčšenia kuchyne o plochu loggie, ktorá bola zrušená. Podlahy v obytných miestnostiach veľkoplošné laminátové v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby, povrchová úprava stien omietka jednovrstvová vápenno cementová hladká s náterom. Okná v byte sú plastové s izolačným dvojsklom opatrené vnútornými žalúziami a vonkajšími plastovými roletami. Dvere sú dyhované plné osadené do obložkových zárubní. Vchodové dvere do bytu sú bezpečnostné. Elektroinštalácia je svetelná s automatickým istením. Vykurovanie je ústredné teplovodné, radiátory sú oceľové vykurovacie panely, inštalované sú merače tepla. V byte je rozvod studenej a teplej vody, plynu, kanalizácie. V hale a jednej izbe osadené vstavané skrine.

Vybavenie kuchyne: nachádza sa tu kuchynská linka na báze dreva, so zabudovanými spotrebičmi elektrická rúra, indukčná varná doska, drez s pákovou batériou, digestor, mikrovlnná rúra, umývačka riadu, práčka. Nad kuchynskou doskou keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne: nachádza sa tu rohová vaňa obložená keramickým obkladom, umývadlo, pákové batérie, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený záchod s násrzkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého Potvrdenia o kolaudácii bytového domu, z čoho vyplýva, že vek domu je 2024-1984= 40 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 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
obývacia miestnosť 4,25*4,05	17,21
izba 2,85*4,85	13,82
izba 2,90*4,75	13,78
izba 2,25*4,75	10,69
kuchyňa 2,85*4,50	12,83
chodba 0,85*2,65	2,25
hala 4,05*2,85	11,54
kúpeľňa 1,60*1,65	2,64
samostatné WC 0,75*0,90	0,68
pivnica 1,66	1,66
Vypočítaná podlahová plocha	87,10

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

 $k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,681$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,05$

Počet izieb:

4

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	4,80
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,45
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,31
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,74
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,57
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,01
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,01
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,57
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,05	2,10	1,92
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,10	0,55	0,50
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,59
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,94
13	Povrchy podláh	0,50	1,05	0,53	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,05	2,10	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,05	2,10	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,05	2,10	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,05	1,05	0,96
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,38
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,38
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,66
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,30	1,30	1,19
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,38
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,97
26	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,40
27	Elektroinštalácia	3,00	1,05	3,15	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,05	1,05	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,05	1,05	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,50	0,25	0,23
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,83
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,38
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,25	5,00	4,57
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,05	4,20	3,84
35	Ostatné	2,50	1,30	3,25	2,97
Spolu		100,00		109,38	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 109,38 / 100 = 1,0938$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,681 * 1,132 * 1,0938 * 1,05$$

$$VH = 1\,556,77 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,80	1984	150	40	1,28
2	Zvislé konštrukcie	16,45	1984	100	40	6,58
3	Stropy	7,31	1984	100	40	2,92
4	Schody	2,74	1984	100	40	1,10
5	Zastrešenie bez krytiny	4,57	1984	80	40	2,29
6	Krytina strechy	2,01	2016	80	8	0,20
7	Klampiarske konštrukcie	1,01	2016	60	8	0,13
8	Úpravy vonk. povrchov	3,57	2016	60	8	0,48
9	Úpravy vnút. povrchov	1,92	2016	60	8	0,26
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	2016	50	8	0,08
11	Dvere	0,59	2016	60	8	0,08
12	Okná	5,94	2016	60	8	0,79
13	Povrchy podláh	0,48	2016	60	8	0,06
14	Vykurovanie	2,40	2015	50	9	0,43
15	Elektroinštalácia	1,92	1984	50	40	1,54
16	Bleskozvod	1,01	2016	50	8	0,16
17	Vnútorný vodovod	1,92	2015	50	9	0,35
18	Vnútorná kanalizácia	1,92	2015	60	9	0,29
19	Vnútorný plynovod	0,96	2015	50	9	0,17
20	Výťahy	2,38	2016	50	8	0,38
21	Ostatné	2,38	2016	40	8	0,48
22	Úpravy vnút. povrchov	3,66	2011	50	13	0,95
23	Vnútorne ker. obklady	1,19	2011	50	13	0,31
24	Dvere	2,38	2011	50	13	0,62
25	Povrchy podláh	2,97	2011	50	13	0,77
26	Vykurovanie	2,40	2011	50	13	0,62
27	Elektroinštalácia	2,88	2011	50	13	0,75
28	Vnútorný vodovod	0,96	2011	50	13	0,25
29	Vnútorná kanalizácia	0,96	2011	60	13	0,21
30	Vnútorný plynovod	0,23	2011	50	13	0,06
31	Ohrev teplej vody	1,83	2011	40	13	0,59
32	Vybavenie kuchýň	2,38	2011	30	13	1,03
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,57	2011	50	13	1,19
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,84	2011	60	13	0,83
35	Ostatné	2,97	2011	20	13	1,93
	Opotrebenie					30,16%
	Technický stav					69,84%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,556,77 \text{ €/m}^2 \cdot 87,1 \text{ m}^2$	135 594,67
Technická hodnota	69,84% z 135 594,67 €	94 699,32

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

Ohodnocovaný bytový dom sa nachádza v k.ú. Petržalka, obec Bratislava m.č. Petržalka, okres Bratislava V. s prístupom z Hálovej ulice po spevnenej komunikácii. Výborná dispozícia bytu na sídlisku Petržalky s rýchlym prístupom na Apollo a Prístavný most. Výborná lokalita v blízkosti obchodného centra Aupark. Výhody: obchody, Tesco, Billa, škola, škôlka, pošta, polícia, detské ihriska, zastávka autobusu MHD, železničná stanica Petržalka, uspokojivé parkovanie pri dome. Vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplotná sieť. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Nehnuteľnosť je orientovaná obytnými miestnosťami je na južnú, J - V stranu. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č. 23 nachádzajúci sa na 2.posch. obytného domu, ulica Hálova č. 4 v Bratislave. Mesto Bratislava je hlavné mesto SR, vybavené je daňovým úradom, krajským a okresným súdom, úradmi, základnými, strednými a vysokými školami, niekoľkými poliklinikami, nemocnicami, policajným veliteľstvom, mestskou a krajskou políciou, autobusovou a vlakovou dopravou, taxi službou a všetkými službami prislúchajúce hlavnému a krajskému mestu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využitie nehnuteľnosti. Konfliktne skupiny sa v dome nenachádzajú. Okolie domu sa nenachádza v záplavovej oblasti a nie je zaťažované spádom emisií z dopravy.

Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 3600, 3599 pod bytovým domom súp.č. 1087, Hálova ul., k.ú. Petržalka, Bratislava V.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané 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:

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, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,30.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. Petržalka s najväčším počtom obyvateľov z mestských častí v Bratislave. Nachádza sa na pravom brehu rieky Dunaj a v súčasnosti má okolo 115 000 obyvateľov. Stav bytového domu je v dobrom udržiavanom stave po rekonštrukcii, ktorá bola prevedená v roku 2015, 2016 a samotný byt je rovnako po rekonštrukcii, ktorá prebiehala v rokoch 2011. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie a školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Parkovanie v okolí domu je uspokojujúce pre vlastníkov bytového domu. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota, byt sa nachádza na 2.poschodí v strednej sekcii, orientácia obytných miestností je na

južnú a severnú stranu. Výborná občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, banky, reštaurácie-kompletná vybavenosť. Nechýba ani obchodné a zábavné centrum Aupark, obchodná zóna Danubia, priemyselná zóna v priestoroch bývalej továrne Matadaor a taktiež dostihová dráha. Bežný hluk od ulice. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie som zvolila na základe zisťovania stavu na relevantnom realitnom trhu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	3,900	10	39,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,600	7	18,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,900	5	19,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,300	6	7,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,600	10	26,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,900	8	31,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,300	6	7,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,300	5	6,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,900	9	35,10
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,715	7	5,01
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,900	7	27,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,900	6	23,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového				

	domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,715	4	2,86
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,600	5	13,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,600	20	52,00
	Spolu			145	353,67

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 353,67 / 145$	2,439
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 94\,699,32 \text{ €} * 2,439$	230 971,64 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 23 na 2.p. bytového domu súpisné číslo 1087, Hálova ul. vchod č. 4, postavenom na pozemku parc.č. 3600, 3599 so spoluvlastníckym podielom 154/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 3155 v k.ú. Petržalka, obec BA - m.č. Petržalka, okres Bratislava V. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 230 971,64 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 23, 2.p., Hálova ul. č.4, k.ú. Petržalka, Bratislava	230 971,64
Spolu VŠH	230 971,64
Zaokrúhlená VŠH spolu	231 000,00

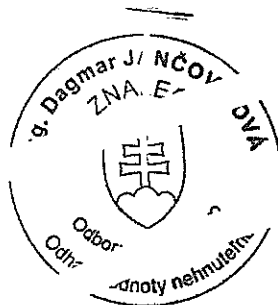
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 231 000,00 €

Slovom: Dvestotridsaťjedentisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 3600, 3599 pod bytovým domom súp.č. 1087, Hálova ul., k.ú. Petržalka, Bratislava V.

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



V Bratislave dňa 9.4.2024

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3155 k.ú. Petržalka, obec: Ba m.č. Petržalka, okres Bratislava V, dňa 02.04.2024, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Petržalka, obec: Ba m.č. Petržalka, okres Bratislava V, dňa 02.04.2024
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu, zo dňa 12.08.2011 - kópia
- Potvrdenie o kolaudácii bytového domu, vydané Bytovým družstvom, Petržalka, zo dňa 09.02.2017 - kópia
- Pôdorys bytu č. 23, 2.p., Hálova ul.č. 4, Bratislava - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

Ing. Dagmar Jančovičová
Kříková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 08.03.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

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

PREDMET DRAŽBY:			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 3155	Okres: Bratislava V Obec: Bratislava - Petržalka Katastrálne územie: Petržalka	Okresný úrad – katastrálny odbor: Bratislava	
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1 (súčet podielov $\frac{1}{2}$ - lca + $\frac{1}{2}$ - lca)			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.):	s.č. stavby (popis stavby – Hálova 2, 4):	Postavený na parc.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve:
Byt č. 23, vchod: Hálova 4, 2.p,	1087	3600 3599	154/10000

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3599 pod stavbou s.č. 1087 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3921.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3600 pod stavbou s.č. 1087 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3921.

VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2)	
Meno a priezvisko :	Timothy Zmajkovič, *
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / IČO :	

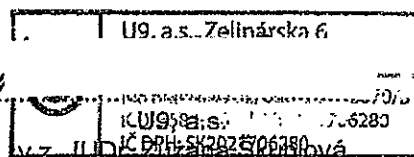
VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2)	
Meno a priezvisko :	Teodor Zmajkovič,
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / IČO :	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 03.04.2024 o 12:30 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: zuzana.skublová@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



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 105 Bratislava V
Parcelné číslo : 529460 Bratislava-Petržalka
Parcelné číslo : 804959 Petržalka

Dátum vyhotovenia : 2.4.2024
Čas vyhotovenia : 23:19:14
Údaje platné k : 1.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3155 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Parcelné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1087	3600 3599	9	Hálova 2, 4		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3599 pod stavbou s.č. 1087 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3921. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3600 pod stavbou s.č. 1087 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3921.					
Údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Podlažie (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
Hálova 4	2	23	154/10000
Parcelné číslo	Miestna časť		
1087			

Plomba vyznačená na základe Z-15482/2021 (Rozhodnutie o dedičstve č.)

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
59	Zmajkovičová Andrea	1/1
Plomba vyznačená na základe Z-15207/2020 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))		
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-20936/11 zo dňa 07.09.2011 Darovacia zmluva V-16877/2020 zo dňa 17.08.2020. Rozsudok OS BA V č. 22P 40/14-20 zo dňa 05.12.2014, právoplatné 8.1.2015.		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti

Prebiehajúce konanie o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia súdu vedené na Okresnom súde
BA V zo dňa 10.07.2020, P-1037/2020

-

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Právne priestory nevyžiadané.

Právne údaje - nepriradené

Právne stavby na parc.č.3600,3599 podľa §23, ods.5 zákona č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov

ČASŤ C: ĎALŠIE

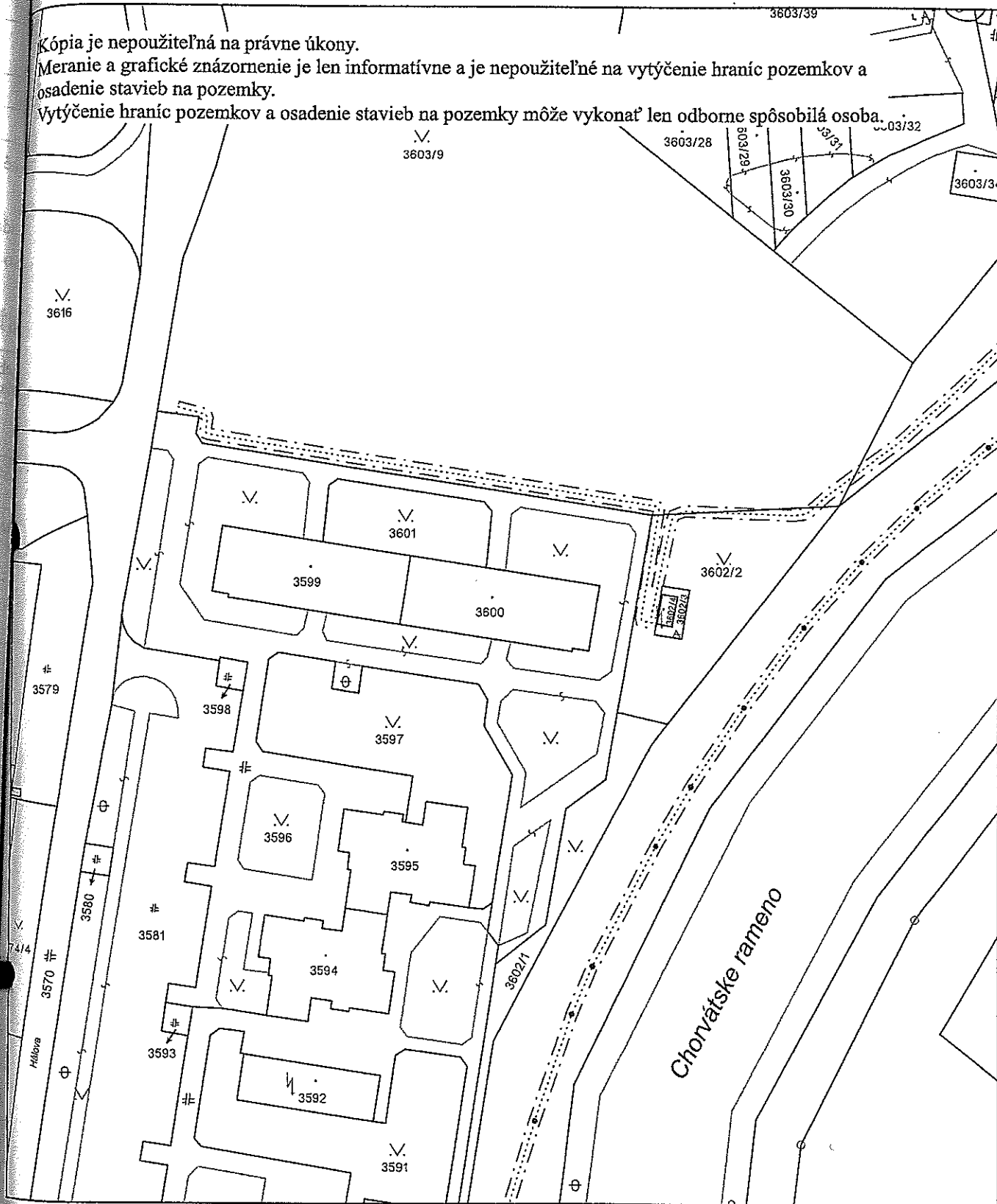
Právne vlastnosti vlastníkov	Obsah
	Záložné právo v prospech vlastníkov byt. v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.
Vlastník poradové číslo 59	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., IČO:00151653 na byt č.23, 2.p., Hálova 4, podľa V-14032/17 zo dňa 15.06.2017
Vlastník poradové číslo 59	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO: 00151653) formou dobrovoľnej dražby, na byt č.23, 2.p., vchod Hálova 4, záložné právo pod V- 14032/17, P-1437/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava V	Bratislava-Petržalka	Petržalka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3600 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 2.4.2024 23:21:13			
Údaje platné k 1.4.2024 18:00:00			

ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU

(ďalej len „zmluva“) uzavretá podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a podľa ustanovení § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. (ďalej len „Občiansky zákonník“) v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami

Predávajúci:

Meno a priezvisko: **Dana Neckárová**
Rodné meno:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvalé bydlisko:
Číslo OP:
Štátna príslušnosť:

(ďalej len „predávajúca“)

Kupujúci:

Meno a priezvisko: **René Zmajkovič**
Rodné priezvisko:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvalé bydlisko:
Číslo OP:
Štátna príslušnosť:

a manželka

Meno a priezvisko: **Andrea Zmajkovičová**
Rodné priezvisko:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvalé bydlisko:
Číslo OP:
Štátna príslušnosť:

(ďalej len „kupujúci“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o prevode vlastníctva bytu (ďalej len „zmluva“):

I.

Predmet zmluvy

Predávajúca sa na základe a za podmienok uvedených v tejto zmluve zaväzuje previesť vlastnícke právo a odovzdať predmet kúpy špecifikovaný v článku II. zmluvy na kupujúcich a

kupujúci sa zaväzujú na základe a za podmienok uvedených v tejto zmluve prevziať predmet kúpy a zaplatiť zaň dohodnutú kúpnu cenu podľa článku III. zmluvy.

II.

Predmet kúpy

1. Predávajúca je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 3155, vydanom Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, okres Bratislava V, obec Bratislava – m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka:

a) bytu č. 23 nachádzajúceho sa na 2. p., bytového domu v Bratislave, Hálova 2,4, vchod Hálova 4, so súpisným číslom 1087, postavenom na pozemku, parcelách registra C, parc. reg. C č. 3599 o výmere 435 m², zastavané plochy a nádvorie a parcela reg. C č. 3600 o výmere 434 m², zastavané plochy a nádvorie (ďalej len ako „byt“) a

b) spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 154/10000,

(ďalej spolu len „nehnuteľnosť“, alebo „predmet kúpy“).

2. Predávajúca nadobudla vyššie uvedenú nehnuteľnosť titulom nadobudnutia – Kúpna zmluva, V -4751/05 zo dňa 23.12.2005, právne účinky od 5.10.2005. Nehnuteľnosť sa nachádza vo výlučnom vlastníctve predávajúcej, t.j. v podiele 1/1.

3. Spoluvlastnícky podiel k pozemkom pod bytovým domom špecifikovaným v bode 1 písmeno a) tohto článku nie je vo vlastníctve predávajúcej, a preto nie je predmetom prevodu podľa tejto zmluvy.

4. Byt pozostáva zo 4 (štyroch) obytných miestností a príslušenstva.

5. Príslušenstvom bytu je: hala, kuchyňa, kúpeľňa, WC, pivnica a loggia.

6. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 87,03 m², plocha pivnice je 1,66 m².

7. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to najmä: sporák, odsávač pár, kuchynská linka, zariadenie predmety, vstavaný nábytok.

8. Do vlastníctva nadobúdateľa sa prevádzajú aj vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne, plynové a vzduchotechnické prípojky a prípojka STA v častiach, ktoré slúžia výlučne prevádzanému bytu aj keď sú umiestnené mimo bytu, a to od miesta napojenia k časti prípojky, ktorá slúži aj inému ako prevádzanému bytu.

9. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu nadobúdateľa na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu je určená podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a činí 154/10000 k celku.

10. Spoločnými časťami bytového domu sa rozumejú časti bytového domu podľa projektovej dokumentácie bytového domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie a to najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vchody, priečelia, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

11. Spoločnými zariadeniami bytového domu sa rozumejú zariadenia bytového domu podľa projektovej dokumentácie bytového domu určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne uvedenému bytovému domu aj keď sú umiestnené mimo bytového domu a to najmä: spoločné televízne antény, práčovne, sušiarne, kočíkarny, výťahy, bleskozvody.

- vodovodné prípojky, teplotnosné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, telefónne prípojky, plynové prípojky, vzduchotechnické zariadenia.
12. Príslušenstvom domu sú: kanalizačná a vodovodná šachta.
13. Predávajúca touto zmluvou predmet kúpy prevádza v podiele 1/1 na kupujúcich a kupujúci nadobudnú vlastnícke právo k predmetu kúpy do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, t.j. v podiele 1/1 k celku, za kúpnu cenu 102.000,- EUR (slovom: stodvatisíc euro).

III.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet kúpy v celkovej výške 102.000,- EUR (slovom: stodvatisíc euro).
2. Kupujúci uhradia kúpnu cenu z časti z vlastných finančných prostriedkov a z časti z hypotekárneho úveru nasledovne:
 - a) záloha na kúpnu cenu, ktorú kupujúci zaplatili pred podpisom tejto zmluvy na účet sprostredkovateľa (realitnej kancelárie) M&M reality holding, a.s., so sídlom Gessayova 20, 851 03 Bratislava, IČO: 44 598 181, v sume 2.000,- EUR (slovom: dvetisíc eur) tvorí prvú časť kúpnej ceny. Táto bola uhradená so súhlasom predávajúcich a bude samostatne zúčtovaná podľa zmluvy o sprostredkovaní a poskytovaní služieb súvisiacej s predajom nehnuteľnosti uzavretej s predávajúcimi, s čím výslovne zmluvné strany súhlasia,
 - b) druhá časť kúpnej ceny vo výške 100.000,- EUR (slovom: stotisíc eur) bude so súhlasom predávajúcej uhradená na účet predávajúcej číslo 0017828998/6500 vedenom v : Poštová banka, a.s., so sídlom Prievozská 2/B, 821 09 Bratislava , IČO: 31 340 890 (ďalej len „hypotekárna banka“), prostredníctvom a z prostriedkov hypotekárneho úveru poskytnutého spoločnosťou Všeobecná úverová banka, Mlynské nivy 1 Bratislava 829 90, IČO: 31 320 155 (ďalej len „hypotekárna banka“) kupujúcim, najneskôr do 10 pracovných dní od uzavretia tejto zmluvy, pokiaľ zmluvné a obchodné podmienky hypotekárnej banky nestanovujú inak.
3. V prípade omeškania hypotekárnej banky s uhradením kúpnej ceny podľa písm. b) ods. 2 tohto článku zmluvy, bez zavinenia kupujúcich, sa zmluvné strany dohodli, že predávajúca z takéhoto dôvodu nemá nárok na zaplatenie akejkoľvek zmluvnej pokuty a zároveň predávajúca nebude považovať túto skutočnosť za dôvod na odstúpenie od tejto zmluvy.
4. V prípade neuhradenia kúpnej ceny predávajúcej po splnení podmienok uvedených v písm. b) ods. 2 tohto článku zmluvy, a za podmienky, že toto omeškanie je spôsobené konaním kupujúcich, je predávajúca oprávnená od zmluvy odstúpiť.
5. Zmluvné strany týmto vyjadrujú svoj súhlas s uvedeným spôsobom úhrady kúpnej ceny. Zaplatením časti kúpnej ceny uvedenej v ods. 2 písm. b) tohto článku zmluvy, sa bude rozumieť deň jej pripísania na príslušný účet predávajúcej.
6. Predávajúca sa zaväzuje najneskôr do doby podania návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, uzavrieť s hypotekárnou bankou záložnú zmluvu na prevádzanú nehnuteľnosť, pričom kupujúci berú na vedomie, že toto záložné právo prechádza na nich spoločne s vlastníctvom predmetu kúpy.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa dohodli na odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti bez zbytočného odkladu po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúcich najneskôr však do 31.8.2011 za predpokladu úplnej úhrady kúpnej ceny predávajúcej.
2. V prípade omeškania predávajúcej s odovzdaním predmetu kúpy, je predávajúca povinná zaplatiť kupujúcim zmluvnú pokutu vo výške 33,- € (slovom: tridsaťtri eur) za každý začatý kalendárny deň omeškania až do dňa skutočného odovzdania predmetu kúpy.
3. V prípade neodovzdania predmetu kúpy v dohodnutej lehote, sú kupujúci oprávnení po doručení písomnej výzvy predávajúcej na vypratanie, vypratať predmet kúpy na náklady predávajúcej za podmienky, že predávajúcej bude vyplatená celá kúpna cena podľa predchádzajúcich odsekov.
4. Predávajúca sa zaväzuje odhlásiť trvalý pobyt svoj i všetkých osôb, ktoré predmet kúpy užívali, najneskôr do 7 dní po odovzdaní predmetu kúpy kupujúcim.
5. Ku dňu odovzdania predmetu kúpy sa zmluvné strany zaväzujú písomne vykonať odpočet všetkých meraných médií.
6. Predávajúca sa zaväzuje hradiť všetky poplatky a dane súvisiace s vlastníctvom a užívaním predmetu kúpy, ktoré vzniknú do dňa jeho odovzdania kupujúcim, aj keď tieto budú vyúčtované neskôr. Všetky prípadné dlhy a akékoľvek záväzky voči tretím osobám, ktoré vzniknú do dňa odovzdania predmetu kúpy, je predávajúca povinná uhradiť a splniť. Tieto dlhy a záväzky neprechádzajú na kupujúcich.
7. Správu domu, v ktorom sa byt nachádza, zabezpečuje správca – Bytové družstvo Petržalka, so sídlom Budatínska 1, 851 05 Bratislava V, IČO: 00169765 na základe Zmluvy o výkone správy. Kupujúci súčasne vyhlasujú, že k tejto zmluve pristupujú.
8. Prílohou návrhu na vklad vlastníckeho práva bude vyhlásenie správcu, že vlastní bytu (predávajúci) nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

V. Vyhlásenia zmluvných strán

1. Kupujúci podpísmi na tejto zmluve vyhlasujú, že vykonali osobne obhliadku predmetu kúpy, jeho technický stav je im známy, berú na vedomie, že tento stav zodpovedá veku a bežnému užívaniu.
2. Predávajúca vyhlasuje, že technický stav predmetu kúpy zodpovedá jeho veku a bežnému užívaniu a ďalej vyhlasuje, že jej nie sú známe také poškodenia (vady), na ktoré by mala kupujúcich zvlášť upozorniť, a ktoré by znemožňovali riadne užívanie predmetu kúpy.
3. Predávajúca vyhlasuje, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy, právo nájmu alebo iné užívacie právo, nie je voči nej vedené žiadne exekučné, prípadne akékoľvek súdne alebo iné správne konanie, nemá iné pôžičky, dlhy a iné právne povinnosti, pre ktoré by nemohli s nehnuteľnosťou nakladať, okrem záložného práva v prospech vlastníkov bytov v dome podľa § 15 zákona číslo 182/1993 Z.z. v znení zákona číslo 151/95 Z.z., a práva stavby na parc. č. 3600,3599 podľa § 23 odsek 5, zákona č. 182/93 Z.z. v platnom znení.
4. V prípade, že sa toto vyhlásenie predávajúcej ukáže ako nepravdivé, alebo ak do nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúcich predávajúci

- predmet kúpy prevedie, zaťaží alebo zriadi akúkoľvek ťarchu, okrem ťarch uvedených v ods. 3 tohto článku zmluvy, sú kupujúci oprávnení od tejto zmluvy odstúpiť.
5. Kupujúci vyhlasujú, že berú na vedomie, že s bytom im vzniknú aj ťarchy uvedené v bode 3 tohto článku zmluvy.
 6. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním tejto zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení alebo zamietnutí vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúcich do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy.

VI.

Nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Kupujúci nadobudnú vlastníctvo k predmetu kúpy vkladom do katastra nehnuteľností, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, t.j. v podiele 1/1 k celku. Právne účinky vkladu vzniknú na základe právoplatného rozhodnutia Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu o jeho povolení.
2. V prípade, ak príslušná správa katastra preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy v prospech kupujúcich, zmluvné strany sú povinné poskytovať si vzájomne súčinnosť a odstrániť nedostatky tejto zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prípadne jeho príloh.
3. V prípade, ak príslušná správa katastra rozhodne o zamietnutí alebo o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy v prospech kupujúcich, zmluvné strany sú povinné podpísať znova kúpnu zmluvu s rovnakými podmienkami ako v tejto zmluve s úpravami len tých ustanovení, ktoré viedli k zamietnutiu alebo zastaveniu konania.
4. Návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúcich podľa tejto zmluvy podajú spoločne obe zmluvné strany bez zbytočného odkladu najneskôr však do 3 pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka najmä ustanoveniami §§ 588 a nasl. v platnom znení a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme a po ich podpise oboma zmluvnými stranami na tej istej listine.
3. Ak sa zistí neplatnosť, neúčinnosť alebo neúplnosť niektorého ustanovenia tejto zmluvy, nebude tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Zmluvné strany bezodkladne písomnou dohodou nahradia toto ustanovenie takou úpravou zmluvného vzťahu, ktorý sa najviac priblíži k účelu a zámeru zmluvy.
4. Náklady na osvedčovanie svojich podpisov na tejto zmluve zaplatí predávajúca. Správny poplatok za podaný návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností vo výške 51 EUR v prospech kupujúcich zaplatí sprostredkovateľ.

6. V prípade vzniku nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy je zmluvná strana povinná zaplatiť zmluvnú pokutu do 15 dní od doručenia výzvy oprávnenej zmluvnej strany na zaplatenie zmluvnej pokuty.
7. Odstúpenie z dôvodov uvedených v tejto zmluve je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia účastníkom tejto zmluvy na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Za doručenie sa považuje aj odmietnutie prevzatia zásielky, jej neprevzatie v odbernej lehote, resp. nemožnosť doručenia z dôvodu adresát neznámy. Ak zmluvná strana zmení trvalý pobyt, je povinná túto skutočnosť bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
8. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy sú si zmluvné strany povinné bezodkladne vrátiť plnenia, ktoré si navzájom poskytli. Nárok na náhradu škody v plnom rozsahu nie je týmto dotknutý.
9. Predávajúca vyhlasuje, že sú oprávnená s nehnuteľnosťou nakladať. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, že ich prejavy sú zrozumiteľné a určité, že túto zmluvu uzavierajú dobrovoľne, nie v tiesni, nie pod nátlakom alebo za inak nápadne nevýhodných podmienok.
10. Táto zmluva sa vyhotovuje v 7 rovnopisoch, každý s povahou originálu. Po podpise tejto zmluvy zmluvnými stranami predávajúca obdrží jeden rovnopis zmluvy, kupujúci každý po jednom rovnopise zmluvy, dva rovnopisy zmluvy budú tvoriť prílohu k návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností, jeden rovnopis obdrží hypotekárna banka a jeden rovnopis obdrží sprostredkovateľ.
11. Zmluvné strany si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu bez výhrad porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.

V Bratislave, dňa 12.8.2011

V Bratislave, dňa 12.8.2011

Predávajúci

Kupujúci

.....
Dana Neckarová

.....
René Zmajkovič

a manželka

.....
Andrea Zmajkovičová



OSVEDČENIE

o pravosti podpisu

.....
..... pravosti podpisov osvedčených právnikov ~~.....~~ **Dana Neckárová**, dátum narodenia
..... bytom ktorého(ej) totožnosť som zistila
..... spôsob zistenia totožnosti ~~.....~~ - občiansky preukaz, séria a/alebo
..... listinu predomnou ~~.....~~ **Centrálny register osvedčených podpisov**
..... poradové číslo O 522433/2011.

Notárka - Petržalka dňa 12.8.2011



.....
JUDr. Eva Oravská

..... kandidát poverený notárom

Upozornenie! Notár legalizáciou
neosvedčuje pravdivosť skutočností
uvádzaných v listine (§58 ods. 4
Notárskeho poriadku)



BYTOVÉ DRUŽSTVO Petržalka, družstvo

Budatínska 1, 851 05 Bratislava

René Zmajkovič

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
OSD/17

Vybavuje/linka
Tomašková/02 21 008 318

Bratislava
9. 2. 2017

Vec Potvrdenie

Bytové družstvo Petržalka týmto potvrdzuje, že:

bytový dom na ul. **Hálova**

číslo orientačné: **4**

číslo súpisné: **01079**

so stavebným označením: **DIII -9, BA-NKS P1.15p**

na parcele číslo: **3600, 3599**

bol odovzdaný do užívania v roku 1984

na základe kolaudačného rozhodnutia zo dňa **14. 11. 1984**

pod jednacím číslom **1418-327/84 No-129**

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

Kvetoslava Tomášková
technik OSD
Bytového družstva Petržalka

Bytové družstvo
Petržalka, družstvo
Budatínska 1
851 05 Bratislava 5
7/3-4

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

Telefón
68 241 132
Fax
63 820 182

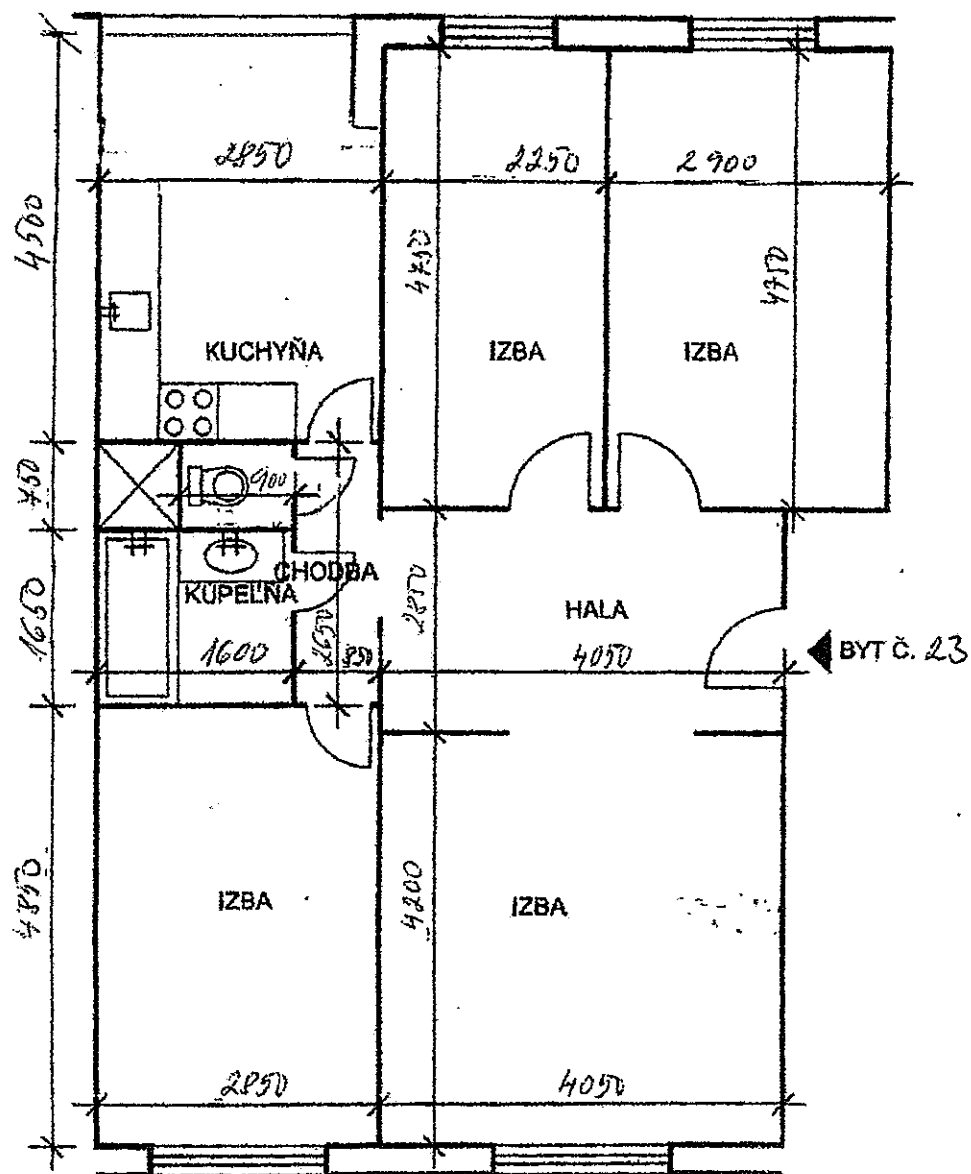
Bankové spojenie
Tatra Banka, a.s.
Číslo účtu
2635000046/1100

IČO 00169 765
IČ DPH SK2020794248

E-mail
bd-p@bd-p.sk

Stránkový deň
utorok: 8.00 - 16.00 h
štvrtok: 13.00 - 18.00 h

Podorys
Byt č. 23, 2p - Holčova ul. 4, Bratislava



2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA

101

01 viacpodlažná zástavba obytného územia

02 málopodlažná zástavba obytného územia

ODMIENKY 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.

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

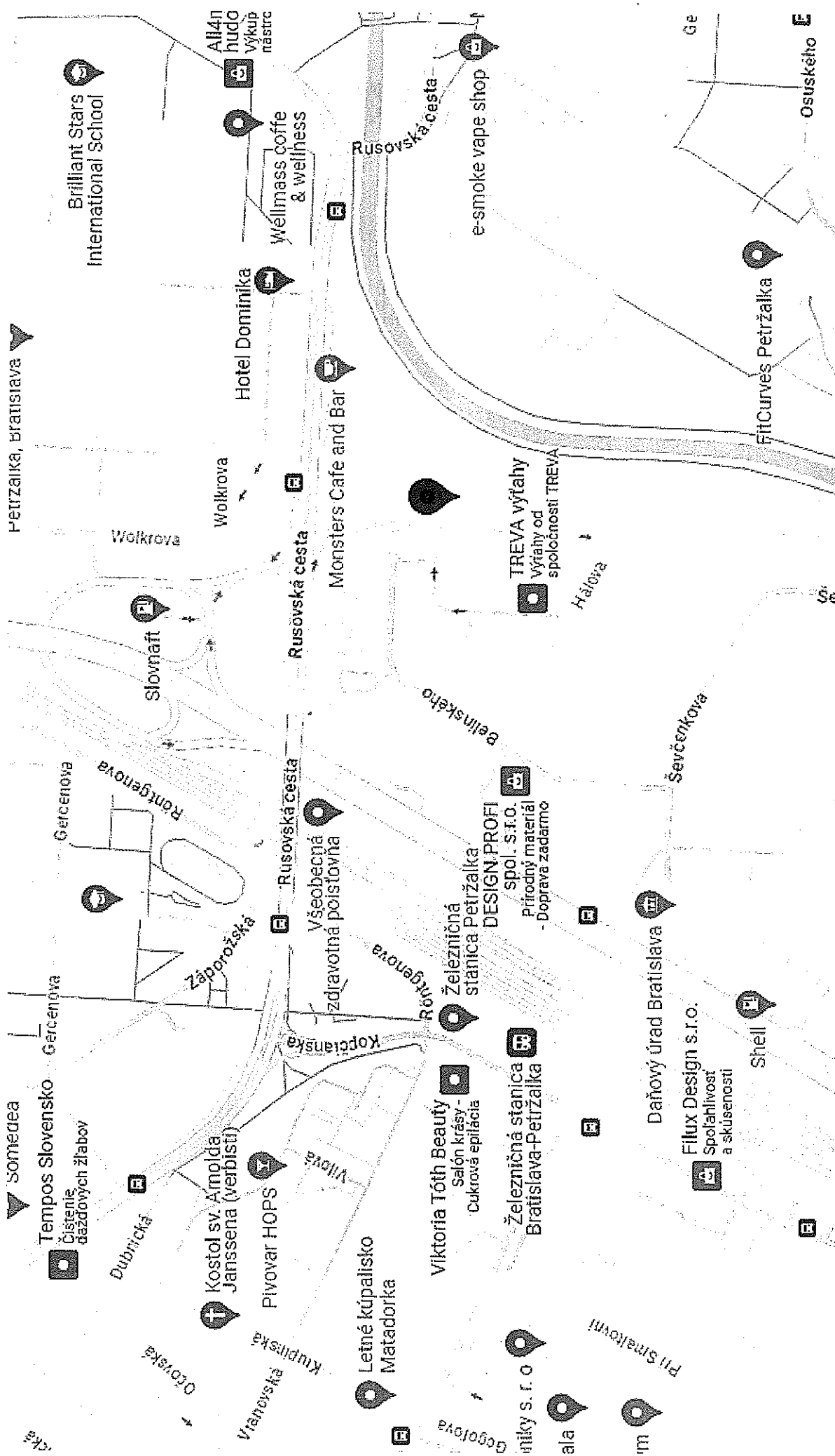
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- 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:

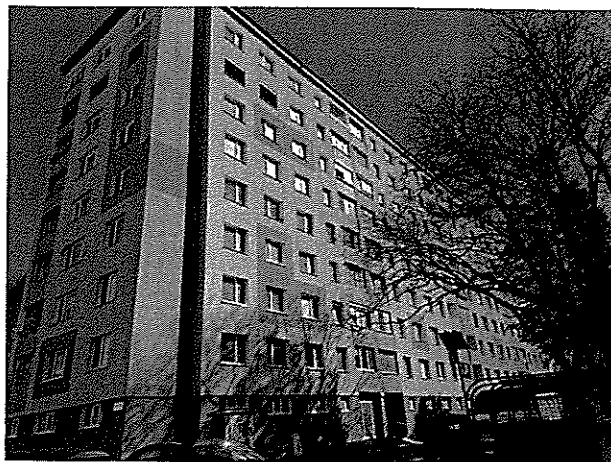
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- 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
Byt č. 23, 2.p., Hálova ul.č.4, Bratislava V., zo dňa 03.04.2024



Pohľad na bytový dom zo S-Z strany



Pohľad na bytový dom z J-Z strany



Vchod č.4



Vstupné priestory



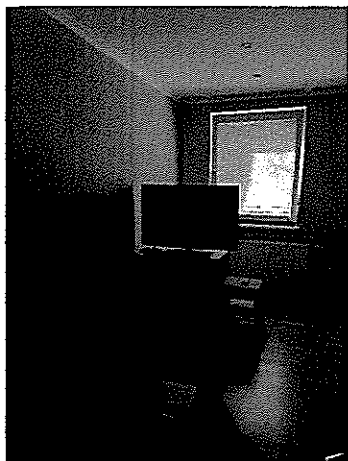
Spoločné priestory bytového domu



Hala



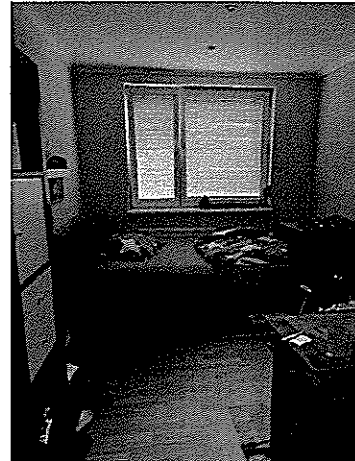
Obývacia miestnosť



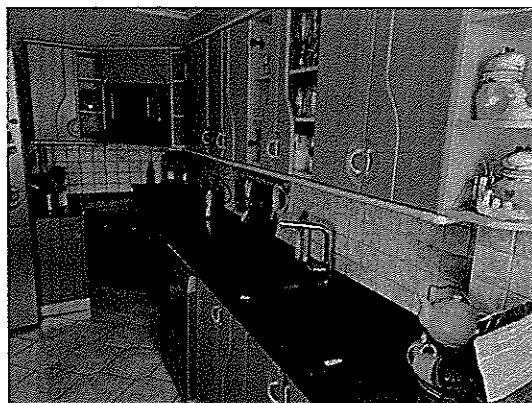
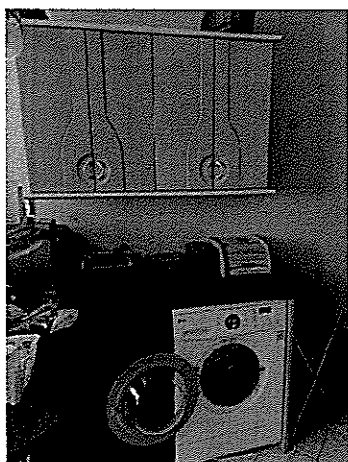
Izba



Izba



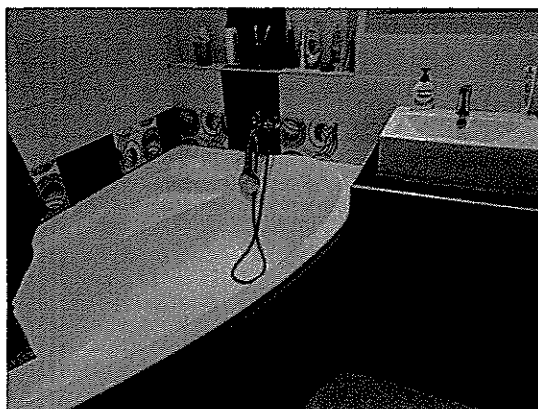
Izba



Kuchyňa



Samostatné WC



Kúpeľňa

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 60/2024

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

.....
Ing . Dagmar Jančovičová

