

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova 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: 09.10.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 207/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 51, na 4.posch., bytového domu súpisné číslo 5007, Čiližská ulica vchod č. 28 v Bratislave**, postavenom na pozemku parc.č. 3574, 3575, so spoluvlastníckym podielom 2219/100000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č. 3217, 3943 v katastrálnom území Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

Počet strán (z toho príloh) : (29) 12

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 51, na 4.posch., bytového domu súpisné číslo 5007, Čiližská ulica vchod č. 28 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 3574, 3575, so spoluvlastníckym podielom 2219/100000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č. 3217, 3943 v katastrálnom území Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 31.10.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.11.2024

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 09.10.2024 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby a rekonštrukcie prevedené v bytovom dome, vydané Spokojné bývanie., s r.o., zo dňa 21.11.2024- kópia
- Pôdorys bytu č. 51, 4.p., Čiližská ul.č. 28, Bratislava - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3217, 3943 - čiastočný, k.ú. Vrakuňa - obec: BA-m.č. Vrakuňa, dňa 23.11.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Vrakuňa - obec: BA-m.č. Vrakuňa, dňa 23.11.2024,
- 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 výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov..
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián 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 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 3. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože 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 3. štvrťrok 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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 kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
V_{SH}_{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:

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

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

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:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
- $VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

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

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 3217, 3943-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 23.11.2024

Okres - Bratislava II., obec - Bratislava - m.č. Vrakuňa, katastrálne územie - Vrakuňa.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. p.	Práv. vz.	Druh ch.n.
3556/6	21	Zastavané plochy a nádvoría	22	1		
3574	241	Zastavané plochy a nádvoría	15	2		
3575	243	Zastavané plochy a nádvoría	15	2		

Legenda:**Spôsob využitia pozemku:**

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.

Umiestnenie pozemku:

2-Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
---------------	------------------	-------------	--------------	--------------------

5007 3574, 3575 9 Čiližská 28,30 1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3574 pod stavbou s.č. 5007 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3943.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3575 pod stavbou s.č. 5007 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3943

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 a spoluv

Byty

Vchod: Čiližská 28 4.p. byt č. 51

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 2219/100000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

24 Drappanová Helena PhDr.,

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia: - Kúpa V-2796/99 zo dňa 23.11.2000

ČASŤ C. Ľarchy:

- Zál. právo v prospech vlast. bytov a nebyt. priestorov podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení zák. č. 151/95 Z.z. - Vz 955/99

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome v zmysle § 15 zákona č.182/1993 Z.z.o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zo dňa 4.10.2024 formou dobrovoľnej dražby, P-1458/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 31.10.2024. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, bol zadávateľom predložený pôdorys bytu a potvrdenie o veku a vykonanej rekonštrukcii bytového domu. Fotodokumentácia bytového domu od ulice, boli vyhotovené znalcom dňa 31.10.2024.

d) Technická dokumentácia:

V čase šetrenia nebola nehnuteľnosť sprístupnená. Zadávateľom bol predložený pôdorys bytu a vek bytového domu s rekonštrukciou a modernizáciou bytového domu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 3217 vo výlučnom vlastníctve Drappanová Helena PhDr., nar. , bytom , so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k bytu nadobudnuté: - Kúpa V-2796/99 zo dňa 23.11.2000

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 51 a nachádza sa na 4.posch., umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 5007 a postavený je na pozemku parc.č. 3574, 3575 - v k.ú. Vrakuňa - 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 - Čiližská ulica.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je vedené Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome v zmysle § 15 zákona č.182/1993 Z.z.o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zo dňa 4.10.2024 formou dobrovoľnej dražby, P-1458/24

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

Byt č. 51, 4.p., Čiližská ul. č. 28, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach bytového domu súp.č. 5007 a na pozemkoch v k.ú. Vrakuňa, Bratislava II..

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. - Vrakuňa - Bratislava II.

- prípustné funkcie - viacpodlažná zástavba obytného územia,

- kód funkčnej plochy - 101

- Územný plán z roku - 2007

<https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef3>

1

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č. 51, 4.posch., Čiližská ul.č.28, s.č. 5007, k.ú. Vrakuňa, Bratislava II

POPIS

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som ohodnocovala , bytový dom z predloženého veku stavby, kde je uvedená aj rekonštrukcia - modernizácia bytového domu. Pri ohodnocovaní bytovej jednotky som použila koeficient vybavenia (Kv) 1,00, nakoľko neviem v akom stave sa nachádza.

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 5007, sa nachádza v Bratislave v k.ú. Vrakuňa, na Čiližskej ulici, postavený na pozemku parc.č. 3574, 3575, daný do užívania v roku 1975. V roku 2011 a 2020 bola prevedená rekonštrukcia bytového domu - zateplenie obvodového plášťa, rekonštrukcia balkónov, lôggií, rozvody studenej a teplej vody, kanalizácie a plynu, nové výtahy, rekonštrukcia elektroinštalácie, výmena svietidiel, výmena dlažby vo vestibule a PVC na schodisku, kamerový systém a výmena domácich telefónov.

Bytový dom je postavený typickou panelovou technológiou, založený na betónových základoch. pozostáva z dvoch vchodov č. 28, 30 so vstupom zo SV a JZ strany, z 8.NP a 1.PP, kde sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice prislúchajúce k bytom. Objekt zastrešený plochou strechou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu.

Povrchová úprava obvodového plášťa so zatepľovacím systémom s omietkou na báze umelých látok, okná plastové, vstupné brány oceleové opatrené elektrickým čipom, povrchová úprava spoločných

priestorov vápenno cementová omietka s olejovým náterom. Schodisko železobetónové s povrchom z PVC, vstupné priestory majú podlahu z keramickej dlažby, v každom vchode sa nachádza výťah. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete, elektrina, plynovod, vodovod, kanalizácia, mestský teplovod, telefón, káblová televízia, internet.

Popis bytu:

Byt číslo 51 sa nachádza na 4.p. vchod č. 28, Čiližská ul., Bratislava.

Dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorými sú, predsieň, kuchyňa, jedáleň, kúpeľňa, samostatné WC a pivnica o výmere 2,54m², nachádzajúca sa v suteréne bytového domu.

Osadené plastové okná, vstupné dvere pôvodné. Podľa informácií, je byt prevažne v pôvodnom stave.

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

Spoločnými zariadeniami domu - výťahy, práčovňa, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, miestnosť pre upratovačku, dielňa, spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne, plynové prípojky, spoločné prízemné priestory.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestností a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
obývacia miestnosť	19,32	19,32
spálňa	20,80	20,80
kuchyňa	4,37	4,37
jedáleň	6,72	6,72
predsieň	9,40	9,40
kúpeľňa, WC	4,12	4,12
pivnica	2,54	2,54
Vypočítaná podlahová plocha		67,27
lóggia	3,18	3,18

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,834$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Počet izieb:

$$2$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,05	5,25	5,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,38
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,72
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,90
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,83
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,12

7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,06
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,77
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,05	2,10	2,03
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,58
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,79
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,53
15	Elektroinštalácia	2,00	1,05	2,10	2,03
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,06
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,05	2,10	2,03
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,05	2,10	2,03
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,05	1,05	1,01
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,51
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,51
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,86
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,97
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,93
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,41
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,41
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,90
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,97
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,97
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,93
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,93
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,86
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,90	3,60	3,48
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,41
Spolu		100,00		103,58	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 103,58 / 100 = 1,0358$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,834 * 1,132 * 1,0358 * 1,05$$

$$VH = 1\,535,49 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt - č. 51, 4.posch., Čiližská ul.č.28, s.č. 5007, k.ú. Vrakuňa, Bratislava II	1975	49	51	100	49,00	51,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,535,49 \text{ €/m}^2 \cdot 67,27 \text{ m}^2$	103 292,41
Technická hodnota	51,00% z 103 292,41 €	52 679,13

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v k.ú. Vrakuňa, okres Bratislava II., prístupný po spevnenej asfaltovej komunikácii Čiližskej ulici. Dostupnosť centra mesta je prostredníctvom MHD v rozsahu 20 minút. Lokalita je považovaná za obytnú zónu s dobrou občianskou vybavenosťou. 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. Priamo v m.č. Vrakuňa je 7 materských škôl, 3 základné školy a Súkromné slovenské gymnázium. Nachádza sa tu Lesopark Vrakuňa ktorý je prepojený lávkou cez Malý Dunaj priamo do obytného súboru. Odtiaľto sa dá priamo dostať po novovybudovanej cyklistickej trase až na petržalskú hrádzu vhodné aj pre korčuliarov. Lesopark Vrakuňa je vhodná voľba na oddych pre celú rodinu. V danej lokalite sú vybudované všetky druhy inžinierskych sietí. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí ohodnocovaného objektu je ovplyvnená bežným hlukom od dopravy. Poloha nehnuteľností je vyhovujúca pre svoj účel využitia.

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:

Nehnuteľnosť nebola v čase šetrenia sprístupnená. Po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je vedené Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome v zmysle § 15 zákona č.182/1993 Z.z.o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zo dňa 4.10.2024 formou dobrovoľnej dražby, P-1458/24

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej ÚSI v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažovaný s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,85.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDi}	Váha v _i	Výsledok k _{PDi} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,850	10	18,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,850	30	55,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	1,850	7	12,95
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,550	5	27,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,850	6	11,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,700	10	37,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,550	8	44,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,850	6	11,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,850	5	9,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	5,550	9	49,95
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,018	7	7,13
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,550	7	38,85
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,550	6	33,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,850	4	7,40
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,700	5	18,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,850	20	37,00
	Spolu			145	419,68

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 419,68 / 145$	2,894
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 52\,679,13 \text{ €} * 2,894$	152 453,40 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Vrakuňa, Bratislavall.

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 3556/6, 3574, 3575 sú evidované na LV č. 3943, vedené ako zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Vrakuňa, Bratislava II. na Čiližskej ulici v zastavanom území obce, osadené v rovinnom teréne. Na pozemkoch je postavený bytový dom súpr.č. 5007 a okolie. K ohodnocovanému bytu patrí podiel 2219/100000 na pozemkoch pod bytovým domom.

Pozemky sú rovinné a okolo domu sú vybudované prístupové chodníky, parkovacie státa, parky a je napojená na všetky inžinierske siete. Vzdialenosť prostriedku MHD cca 1min. s dobrou úpravou ciest, pričom cesta do úplného centra mesta vlastným autom je 15min. Východisková jednotková hodnota pozemkov pre okresné mesto je v zmysle platnej vyhlášky 66,39 €/m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
3556/6	zastavané plochy a nádvoria	21	21,00	2219/100000	0,47
3574	zastavané plochy a nádvoria	241	241,00	2219/100000	5,35
3575	zastavané plochy a nádvoria	243	243,00	2219/100000	5,39
Spolu výmera			505,00		11,21

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,20 * 1,00$	3,9312
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,9312$	260,99 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 505,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2$	131 799,95 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 3556/6	122,62
parc. č. 3574	1 395,79
parc. č. 3575	1 406,23
Spolu	2 924,64

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 51, na 4.posch., bytového domu súpisné číslo 5007, Čiližská ulica vchod č. 28 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 3574, 3575, so spoluvlastníckym podielom 2219/100000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a pozemkoch, evidovaných na LV č. 3217, 3943 v katastrálnom území Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

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) spoluvlastníckeho podielu: 152 453,40 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 2 924,64 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt - č. 51, 4.posch., Čiližská ul.č.28, s.č. 5007, k.ú. Vrakuňa, Bratislava II	152 453,40	1/1	152 453,40
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Vrakuňa, Bratislavall. - parc. č. 3556/6 (0,47 m ²)	5 480,79	2219/100000	121,62
Pozemky - k.ú. Vrakuňa, Bratislavall. - parc. č. 3574 (5,35 m ²)	62 898,59	2219/100000	1 395,72
Pozemky - k.ú. Vrakuňa, Bratislavall. - parc. č. 3575 (5,39 m ²)	63 420,57	2219/100000	1 407,30
Spolu pozemky (11,21 m²)			2 924,64
Spolu VŠH			155 378,04
Zaokrúhlená VŠH spolu			155 000,00

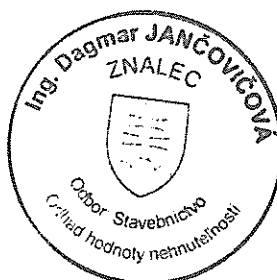
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 155 000,00 €

Slovom: Jedenstopäťdesiatpäťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je vedené Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome v zmysle § 15 zákona č.182/1993 Z.z.o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zo dňa 4.10.2024 formou dobrovoľnej dražby, P-1458/24

V Bratislave dňa 28.11.2024



Ing. Dagmar Jančovičová

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

na časť nehnuteľností, na ktorú je vedené Oznámenie o začatí výkonu
záložného práva formou, dobrovoľnej dražby

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt - č. 51, 4.posch., Čiližská ul.č.28, s.č. 5007, k.ú. Vrakuňa, Bratislava II	152 453,40
Spolu VŠH	152 453,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	152 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 152 000,00 €

Slovom: Jedenstopäťdesiatdvatisíc Eur



V Bratislave dňa 28.11.2024

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 09.10.2024 - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3217, 3943 - čiastočný, k.ú. Vrakuňa - obec: BA-m.č. Vrakuňa, dňa 23.11.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Vrakuňa - obec: BA-m.č. Vrakuňa, dňa 23.11.2024,
- Potvrdenie o veku stavby a rekonštrukcie prevedené v bytovom dome, vydané Spokojné bývanie., s r.o., zo dňa 21.11.2024- kópia
- Pôdorys bytu č. 51, 4.p., Čiližská ul.č. 28, 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
Kríková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 09.10.2024

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:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
3217	Bratislava	Vrakuňa	Bratislava - Vrakuňa

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Druh stavby/Popis stavby, byt č., vchod, poschodie
5007	3574, 3575	9 Bytový dom/ Čiližská 28, 30; byt č. 51, 4.p., vchod: Čiližská 28

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 2219/100000
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3574, 3575 pod stavbou s.č. 5007 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3943.

Spoluvlastnícky podiel 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby na v podiele 1/1 je:

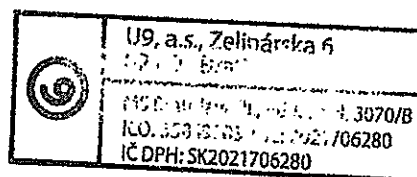
Titul, meno a priezvisko	PhDr. Helena Drappanová
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 31.10.2024 o 14:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresu 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.
Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



U9, a.s.
Zelnárska 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 09.10.2024

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:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
3217	Bratislava	Vrakuňa	Bratislava - Vrakuňa

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Druh stavby/Popis stavby, byt č., vchod, poschodie
5007	3574, 3575	9 Bytový dom/ Čiližská 28, 30; byt č. 51, 4.p., vchod: Čiližská 28

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 2219/100000

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3574, 3575 pod stavbou s.č. 5007 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3943.

Spoluvlastnícky podiel 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby na v podiele 1/1 je:

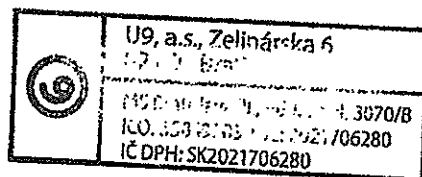
Titul, meno a priezvisko	PhDr. Helena Drappanová
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 31.10.2024 o 14:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu 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.
Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II Dátum vyhotovenia : 23.11.2024
 Obec : 529338 Bratislava-Vrakuňa Čas vyhotovenia : 11:37:07
 Katastrálne územie : 870293 Vrakuňa Údaje platné k : 22.11.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3943 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3556/6	21	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

3574	241	Zastavaná plocha a nádvorie	15	502	1	1	
------	-----	-----------------------------	----	-----	---	---	--

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5007 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3574 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3217.

Iné údaje: Bez zápisu

3575	243	Zastavaná plocha a nádvorie	15	502	1	1	
------	-----	-----------------------------	----	-----	---	---	--

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5007 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3575 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3217.

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť
- 502 Ochranné pásmo vodárenských zdrojov (I. - III. stupeň)

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
8	Drappanová Helena, PhDr., , , Dátum narodenia: Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2278/05 zo dňa 20.7.2005 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	2219/100000

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ASŤ C: ŤARCHY
bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II
Obec : 529338 Bratislava-Vrakuňa
Katastrálne územie : 870293 Vrakuňa

Dátum vyhotovenia : 23.11.2024
Čas vyhotovenia : 11:37:45
Údaje platné k : 22.11.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3217 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
5007	3574 3575	9	Čiližská 28, 30		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3574 pod stavbou s.č. 5007 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3943. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3575 pod stavbou s.č. 5007 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3943.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) Čiližská 28	Poschodie 4	Číslo bytu 51	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 2219/100000
Súpisné číslo 5007	Miestna časť		

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
24	Drappanová Helena PhDr., , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: 24- Kúpa V-2796/99 zo dňa 23.11.2000	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome v zmysle § 15 zákona č.182/1993 Z.z.o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zo dňa 4.10.2024 formou dobrovoľnej dražby, P-1458/24	-

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Vecné bremeno - právo stavby na pozemku parc.č. 3574, 3575 podľa § 23 zákona č.182/1993 Z.z. v znení zákona č.151/1995 Z.z.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome v zmysle § 15 zákona č.182/1993 Z.z. v znení zákona č.151/1995 Z.z.

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 II	Bratislava-Vrakuňa	Vrakuňa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3574			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia		Bez autorizácie	
Údaje platné k			

V Bratislave, dňa: 21.11.2024

Vec : Potvrdenie o veku domu

SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., Bebravská 34, Bratislava, ako správca bytového domu Čiližská 28, 30, Bratislava, súpisné číslo 5007, evidovaný na LV č. 3217, zrealizovaný na pozemku parcelné číslo 3574, 3575, v katastrálnom území Vrakuňa, týmto potvrdzuje, že BD bol daný do užívania v roku 1975.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť vlastníka bytu.



Barbora Salayová
SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
správca bytového domu

Tel. spojenie :

Sekretariát : 02/402091 11
Ekonomika : 02/402091 18,17,16
Správa domov : 02/402091 29,28,27,23,19,14
Energetika : 02/402091 15

www : www.spokojnebyvanie.sk
e-mail : sekretariat@spoby.sk

Bankové spojenie:

VÚB, a. s.
č. účtu: 1480859459/0200
IBAN: SK4902000000001480859459
IČO : 35 815 329
DIČ : 2020246668

IČ DPH : SK2020246668
energetika@spoby.sk
ekonomika@spoby.sk

Sídlo spoločnosti:

SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
Bebravská 34
821 07 Bratislava
Zápis v OR Okresného

Súdu Bratislava III, oddiel
Sro, vložka č. 24426/B
spravadomov@spoby.sk

Mgr. Mária Chlipalová
U9. a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Naša značka:
/SPOBY/2023

Vybavuje :
02/40209111

Dňa:
21.11.2024

VEC: Rekonštrukcie bytového domu Čiližská 28-30

1. Obvodový plášť :

a) obvodový plášť zateplený v roku 2010 - 2011 Brat.výškový servis

2. Balkóny, lógie rekonštrukcia pri zateplení v roku 2010 - 2011

3. Rozvody SV, TV, cirkulácie, kanalizácie a plynu

a) vertikálne nové-rekonštrukcia v roku 2014 firma HERACLE s.r.o

4. Hydraulické vyregulovanie - firma Bytservis

5. Výmena PRVN V.I. Trade, s.r.o. 2018

6. Výmena výťahov - firma Vymyslický v roku 2019

7. Rekonštrukcia elektroinštalácie+ výmena svietidiel THERMO + SK s.r.o. 2020

8. Výmena ležatých rozvodov SV,TV a kanalizácie HERACLE 2020

9. Výmena dlažby vo vestibuloch THERMO + SK s.r.o 2020

10. Výmena PVC na schodiskách THERMO + SK s.r.o. 2020

11. Montáž digitálneho dorozumievacieho zariadenia - kamery a výmena domácich telefónov 2020



SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

821 07 Bratislava
IČO: 35 815 329
DIČ: 202024666B

-11-

Tel. spojenie :

Sekretariát : 02/402091 11
Ekonomika : 02/402091 18,17
Správa domov : 02/402091 29,28,27,23,19,16,14
Energetika : 02/402091 15

www : www.spokojnebyvanie.sk
e-mail : sekretariat@spoby.sk,

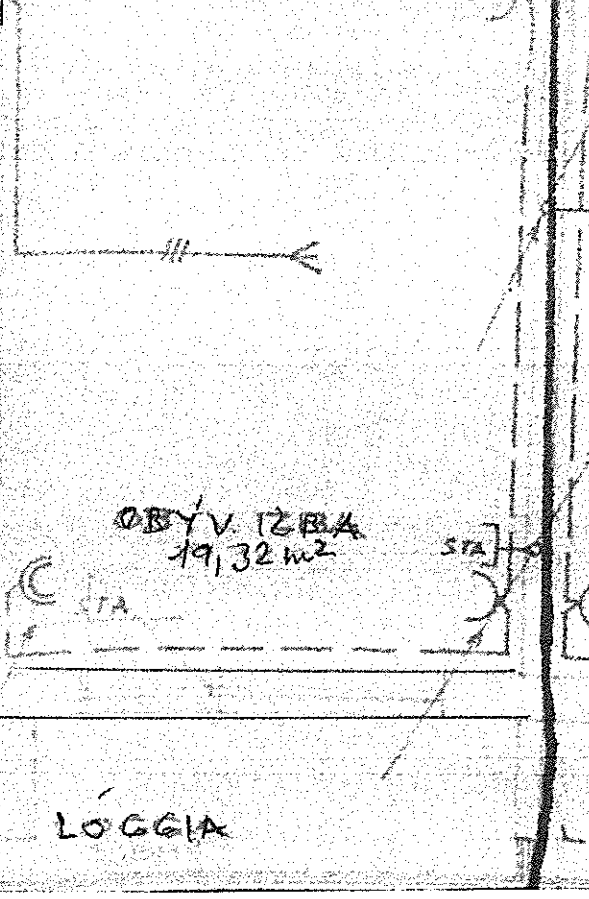
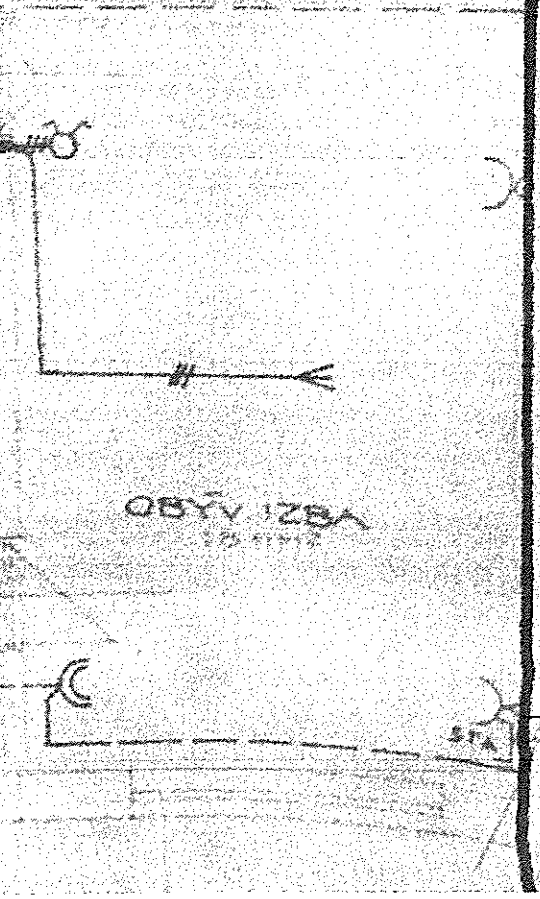
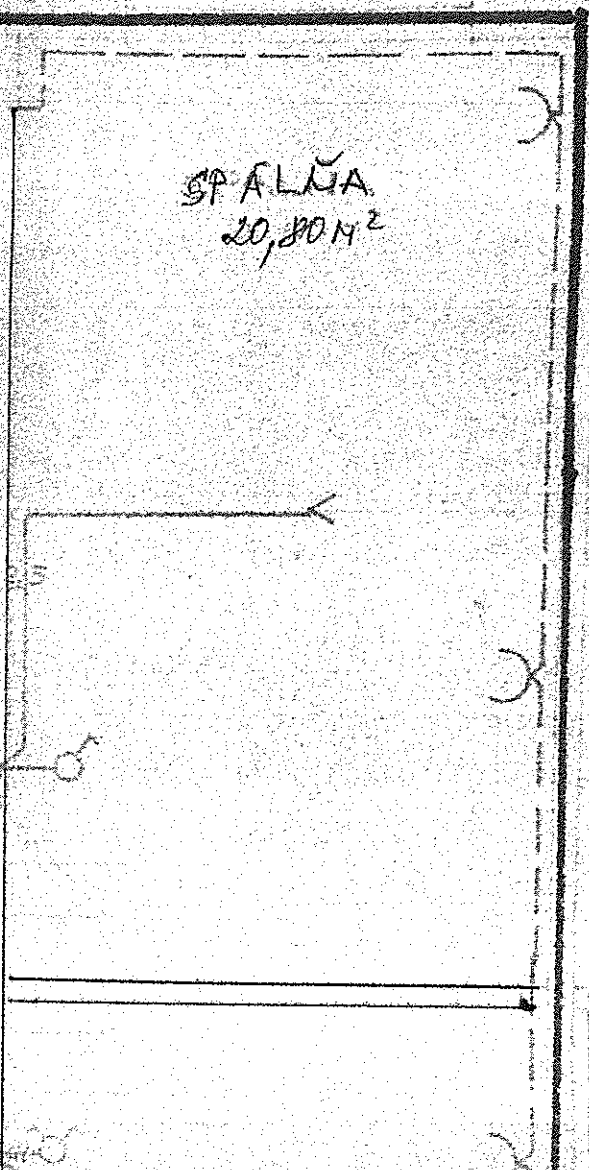
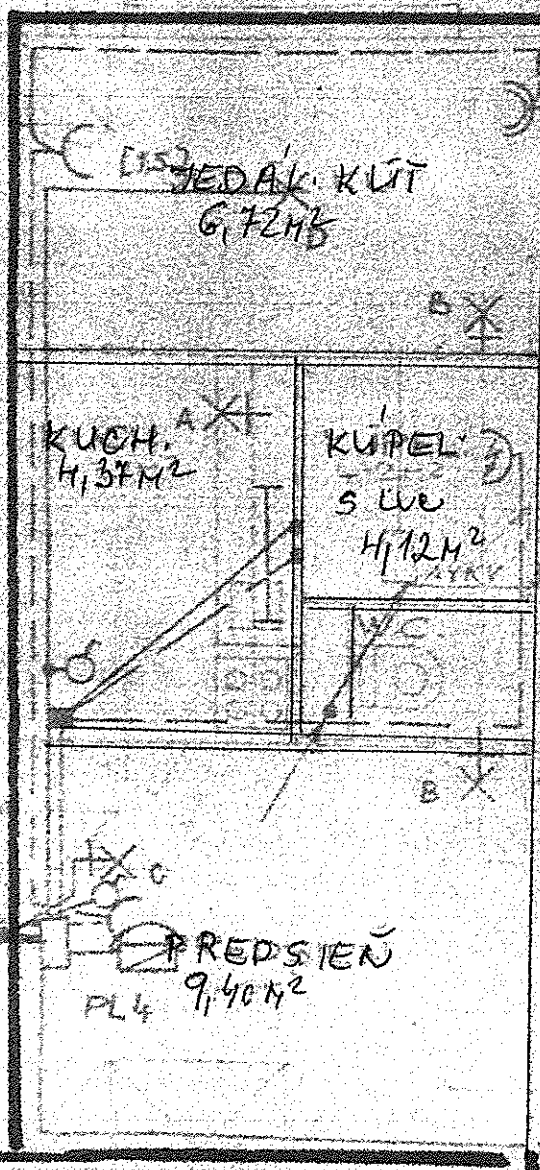
Bankové spojenie:

VÚB, a. s.
č. účtu: 1480859459/0200
IČO : 35 815 329
DIČ : 202024666B
IČ DPH : SK202024666B

ekonomika@spoby.sk

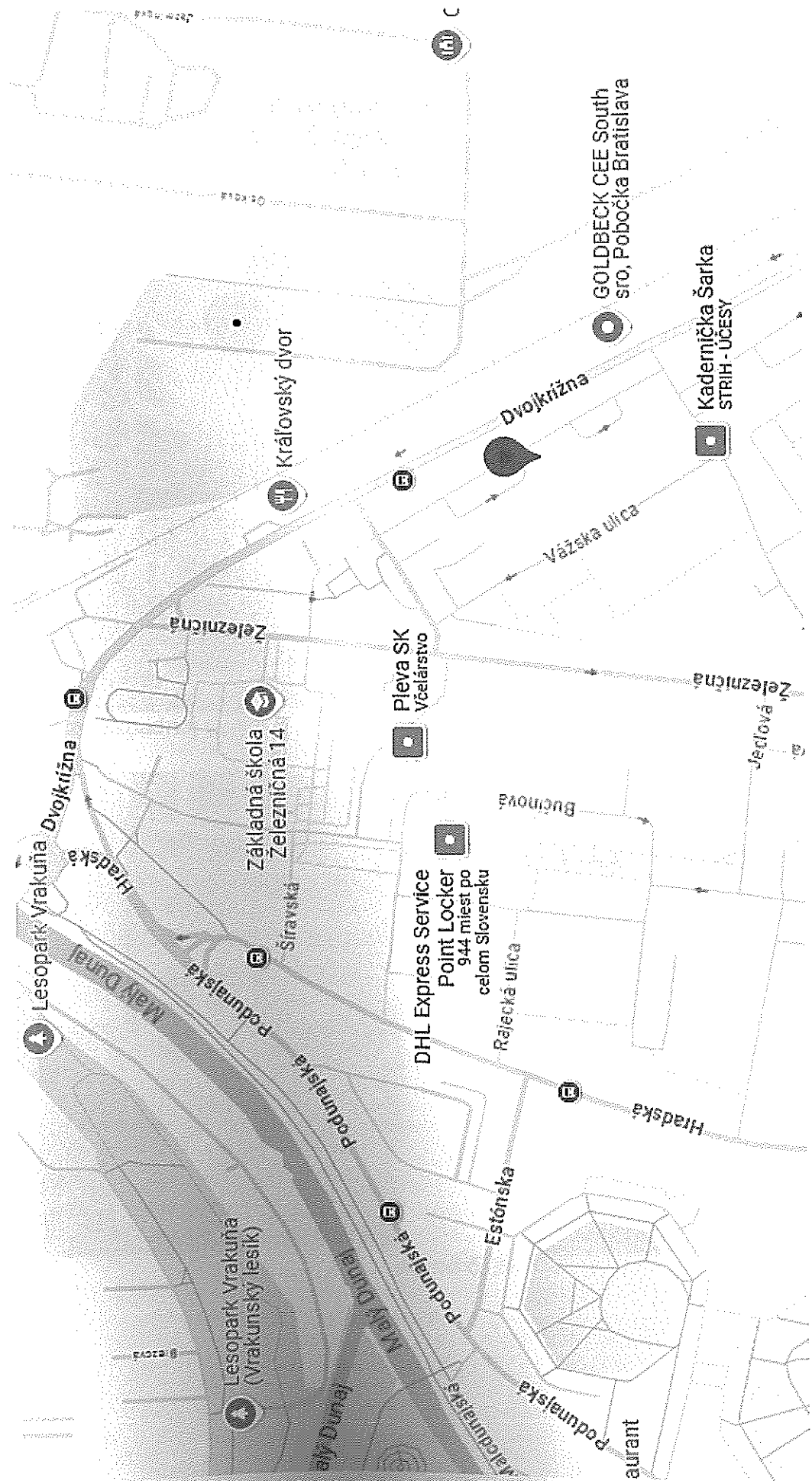
Sídlo spoločnosti:

SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
Bebravská 34
821 07 Bratislava
Zápis v OR Mestského
súdu Bratislava III, oddiel
Sro, vložka č. 24426/B
spravadomov@spoby.sk



C. 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		
neprípustné		
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. 51, 4.p., Čiližská ul.č. 28, Bratislava II,
zo dňa 31.10.2024



Pohľad na zo západnej strany



Pohľad na bytový dom zo S-V strany



Vchod č. 28



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 207/2024

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



.....
Ing . Dagmar Jančovičová

