

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

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

Objednávka zo dňa: 22.05.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 119/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 52, na 5.posch., bytového domu súpisné číslo 5003, Čiližská ulica vchod č. 8 v Bratislave m. č. Vrakuňa, postavenom na pozemku parc.č. 3563 - 3565 v katastrálnom území Vrakuňa, Bratislava II. so spoluvlastníckym podielom 1058/100000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 3288 v k.ú. Vrakuňa, obec BA-Vrakuňa, Bratislava II.

Počet strán (z toho príloh) : (32) 16

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 52, na 5.posch., bytového domu súpisné číslo 5003, Čiližská ulica vchod č. 8 v Bratislave m. č. Vrakuňa, postavenom na pozemku parc.č. 3563 - 3565 v katastrálnom území Vrakuňa, Bratislava II. so spoluvlastníckym podielom 1058/100000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 3288 v k.ú. Vrakuňa, obec BA-Vrakuňa, Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 17.06.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.06.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu, zo dňa 09.04.2009 s právoplatnosťou zo dňa 27.04.2009 - kópia
- Potvrdenie o veku domu, vydané S.K. Progres, s.r.o., zo dňa 26.01.2016 - kópia
- Pôdorys bytu č. 52, 5.p., Čiližská ul.č. 8, Bratislava - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3288 - čiastočný, k.ú. Vrakuňa - obec: BA-m.č. Vrakuňa, dňa 16.06.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Vrakuňa - obec: BA-m.č. Vrakuňa, dňa 16.06.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu - pôdorys bytu
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastrí 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 katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobné povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína 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 1. štvrťrok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, 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 1. štvrťrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

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 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:

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

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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Metóda porovnávania

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

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

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 tiesne 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. 3288-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.06.2025

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

ČASŤ A: Majetková podstata:

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby	
5003	3563	9	Čiližská 6,8,10		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5003 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3904.					
5003	3564	9	Čiližská 6,8,10		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5003 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3904.					
5003	3565	9	Čiližská 6,8,10		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5003 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3904.					

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 8 5.p. byt č. 52
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 1058/100000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

33 Diakité Sekou r. , , , PSČ ,

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode podľa V-7927/09 zo dňa 20.5.2009, právne účinky nastali dňa 27.4.2009

ČASŤ C. Ťarchy:

- 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.

- Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., IČO 00686930 na byt č.52, na 5.p., vchod Čiližská 8, podľa V-26863/2024 zo dňa 10.12.2024.

Iné údaje:

- Vecné bremeno - právo stavby na pozemku parc.č.3563,3564,3565 podľa § 23 zákona č.182/1993 Z.z. v znení zákona č.151/1995 Z.z.

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom - vlastníci bytov a nebytových priestorov, na byt č. 52 na 5.p., vchod Čiližská 8, formou dobrovoľnej dražby, P576/2025

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.06.2025 za účasti nájomníka bytu. kontrolne zameranie bolo vykonané dňa 17.06.2025 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 17.06.2025

d) Technická dokumentácia:

V čase šetrenia neboli predložené žiadne podklady. Podklady som prevzala zo Znaleckého posudku č.190/2018, ktorý som vypracovala dňa 01.08.2018 a to Potvrdenie o veku bytového domu, Zmluva o prevode vlastníctva bytu a pôdorys bytu. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť kontrolne zameraná, porovnaná a tvorí prílohu znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Bytový dom a samotný byt sú v dobrom udržiavanom stave s pravidelnou údržbou po rekonštrukcii. Pozemky parc.č. 3563 - 3565, na ktorých je bytový dom postavený sú neusporiadané a preto nie sú predmetom ohodnocovania.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 3288 vo výlučnom vlastníctve Diakité Sekou r. , nar. , bytom , PSC , so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k bytu nadobudnuté: - Zmluva o prevode podľa V-7927/09 zo dňa 20.5.2009, právne účinky nastali dňa 27.4.2009. Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 52 a nachádza sa na 5.posch., umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 5003 a postavený je na pozemku parc.č. 3563 - 3565 - v k.ú. Vrakúňa - 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 sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s.
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom - vlastníci bytov a nebytových priestorov, na byt č. 52 na 5.p., vchod Čiližská 8, formou dobrovoľnej dražby

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

Byt č. 52, 5.p., Čiližská ul.č. 8, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu v k.ú. Vrakúňa, Bratislava II.

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

- pozemok pod bytovým domom súp.č. 5003, parc.č. 3563-3565, k.ú. Vrakúňa, Bratislava II.

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. - Vrakúňa - Bratislava II.

- prípustné funkcie - viacpodlažná zástavba obytného územia,
- kód funkčnej plochy - 101
- Územný plán z roku - 2007

- Regulácia funkčného využitia plôch v prílohe znaleckého posudku:

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

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č. 52, 5.posch., Čiližská ul.č.8, k.ú. Vrakúňa, Bratislava II

POPIS

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom súp. č. 5003 sa nachádza v Bratislave – m.č. Vrakúňa, na Čiližskej ulici. Ide o samostatne stojací objekt s tromi vchodmi č. 6, 8, 10, ktorý pozostáva z 8.NP a je podpivničený, kde sa nachádzajú spoločné priestory, pivnice prislúchajúce bytom a kočikáreň. V nadzemných podlažiach sa nachádzajú už len byty. Má dva vchody zo S-V a J-Z strany, v každom sa nachádza osobný výťah. Je postavený typickou panelovou technológiou, založený na betónových základoch. Dom prešiel v roku 2009 rekonštrukciou a to zateplenie obvodového plášťa s povrchovým náterom – brizolit, je zastrešený plochou strechou s lepenkovou krytinou, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, nové plastové okná, vnútorné povrchy sú opatrené stierkami vápenno – cementovými do výšky 1,4m olejový náter. Vstupné dvere sú hliníkové opatrené elektrickým čipom, nový výťah (2015). Schodisko je železobetónové dvojramenné s povrchovou úpravou z PVC, podesty, medzipodesty a spoločné priestory majú podlahu rovnako z PVC, vstupné priestory z betónovej dlažby. Elektroinštalácia spoločných priestorov je svetelná i motorická. Bytový dom má ústredné teplovodné vykurovanie z centrálnej výmenníkovej stanice. V bytoch je rozvod studenej i teplej vody, teplá voda sa pripravuje vo výmenníkovej stanici. Odkanalizovanie bytov je do verejnej kanalizácie.

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

Spoločnými zariadeniami dome sú: bleskozvody, okná, dvere, komíny, telefónna, vodovodná a plynová domová prípojka a rozvody po bytovej uzávery, elektrická domová prípojka a rozvody po bytovej ističe a vypínače, odpadové stúpačky od bytových odbočiek po domovú prípojku vrátane, osvetlenie spoločných častí domu, elektrická rozvodná skriňa s elektromermi.

Spoločnými časťami dome sú: spoločné priestory v suteréne, základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodisko, chodby, vodorovné a zvislé konštrukcie.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č.52, nachádzajúci sa na 5.p., v dobrom udržiavanom stave s pravidelnou údržbou po kompletnej rekonštrukcii prevedenej v roku 2009. Dispozične pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorými sú kuchyňa, predsieň s chodbou, kúpeľňa spolu s WC, šatník a pivnica o výmere 1,34m², nachádzajúca sa v suteréne bytového domu. Povrchová úprava stien vápenno – cementové omietky hladké s náterom, podlahy v obytnej miestnosti veľkoplošné laminátové, v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby. Plastové okná s vnútornými žalúziami, interiérové dvere plné presklené osadené v oceľových zárubniach, vstupné dvere opatrené bezpečnostným zámkom, murované bytové jadro, nové rozvody vody, kanalizácie a elektroinštalácie. V byte nie je balkón ani lógia. Vstup do šatníka je cez posuvné dvere, kde sa nachádzajú vstavané skrine. Obývacia miestnosť je predelená polovičnou priečkou, čím vznikla denná a nočná časť izby. Elektrická inštalácia je svetelná – ističe, osadené plechové panelové radiátory. Samotný byt je v dobrom udržiavanom stave s pravidelnou údržbou. V čase šetrenia sa byt plne využíval.

Vybavenie kuchyne: - nachádza sa tu rohová kuchynská linka v dĺžka 4,80bm so zabudovanými spotrebičmi, elektrická rúra, plynový sporák, nerezový drez s pákovou batériou, nerezový digestor, chladnička s mrazničkou, umývačka riadu, mikrovlnná rúra, keramický obklad nad kuchynskou doskou, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne: - nachádza sa tu rohová vaňa obložená keramickým obkladom, keramické umývadlo s pákovými batériami, záchod s nádržkou, keramický obklad stien do výšky 2,60m, podlaha z keramickej dlažby.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého dokladu o veku stavby do užívania. Na základe toho bol dom daný do užívania v roku 1976 z čoho vyplýva, že vek domu je 2025-1976= 49 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 90 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
obytná miestnosť	5,25*3,45	18,11
predsieň s chodbou	0,90*2,00+2,20*1,80	5,76
šatník	1,65*2,20	3,63
kuchyňa	3,45*2,60	8,97
kúpeľňa spolu s WC	1,65*1,90-0,90*1,10	2,15
pivnica	1,34	1,34
Vypočítaná podlahová plocha		39,96

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:

$$k_{CU} = 3,973$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
 Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,59
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,51
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,34
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,75
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,59
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,02
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,01
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,58
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,02
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,60
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,97
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,41
15	Elektroinštalácia	2,00	1,05	2,10	1,93
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,05	2,10	1,93
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,05	2,10	1,93
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,39
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,39
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,05	4,20	3,85
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,10
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,20
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,98
26	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,41
27	Elektroinštalácia	3,00	1,05	3,15	2,89
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	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,39
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,25	5,00	4,59
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	4,04
35	Ostatné	2,50	1,30	3,25	2,98
Spolu		100,00		108,95	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 108,95 / 100 = 1,0895$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,973 * 1,132 * 1,0895 * 1,05$$

$$VH = 1\,673,65 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,59	1976	150	49	1,50
2	Zvislé konštrukcie	16,51	1976	100	49	8,09
3	Stropy	7,34	1976	100	49	3,60
4	Schody	2,75	1976	100	49	1,35
5	Zastrešenie bez krytiny	4,59	1976	100	49	2,25
6	Krytina strechy	2,02	2009	60	16	0,54
7	Klampiarske konštrukcie	1,01	2009	60	16	0,27
8	Úpravy vonk. povrchov	3,58	2009	60	16	0,95
9	Úpravy vnút. povrchov	2,02	2009	60	16	0,54
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	1976	0	0	0,00
11	Dvere	0,60	2009	60	16	0,16
12	Okná	5,97	2009	60	16	1,59
13	Povrchy podláh	0,46	1976	60	49	0,38
14	Vykurovanie	2,41	2009	50	16	0,77
15	Elektroinštalácia	1,93	2009	50	16	0,62
16	Bleskozvod	1,01	2009	50	16	0,32
17	Vnútorný vodovod	1,93	2009	50	16	0,62
18	Vnútorná kanalizácia	1,93	2009	60	16	0,51
19	Vnútorný plynovod	0,92	1976	50	49	0,90
20	Výťahy	2,39	2015	50	10	0,48
21	Ostatné	2,39	2009	40	16	0,96
22	Úpravy vnút. povrchov	3,85	2009	50	16	1,23
23	Vnútorné ker. obklady	1,10	2009	50	16	0,35
24	Dvere	2,20	2009	50	16	0,70
25	Povrchy podláh	2,98	2009	50	16	0,95
26	Vykurovanie	2,41	2009	50	16	0,77
27	Elektroinštalácia	2,89	2009	50	16	0,92
28	Vnútorný vodovod	0,96	2009	50	16	0,31
29	Vnútorná kanalizácia	0,96	2009	60	16	0,26
30	Vnútorný plynovod	0,46	1976	50	49	0,45
31	Ohrev teplej vody	1,84	2009	40	16	0,74
32	Vybavenie kuchýň	2,39	2009	30	16	1,27
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,59	2009	50	16	1,47
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,04	2009	60	16	1,08
35	Ostatné	2,98	2009	30	16	1,59
	Opotrebenie					38,49%
	Technický stav					61,51%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,673,65 \text{ €/m}^2 \cdot 39,96 \text{ m}^2$	66 879,05
Technická hodnota	61,51% z 66 879,05 €	41 137,30

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

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v k.ú. Vrakuňa, okres Bratislava II. 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 nehnuteľnosti je vyhovujúca pre svoj účel využitia. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.52 nachádzajúci sa na 5.p., obytného domu súp.č. 5003, ulica Čiližská č. 8, Bratislava.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

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

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

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Ohodnocovaný byt sa nachádza v okrajovej časti hlavného mesta Bratislava v k.ú. Vrakuňa. Bytový dom je po kompletnej rekonštrukcii (2009), samotný byt je vo veľmi dobrom stave, po rekonštrukcii, ktorá bola prevedená 2009. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie a školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Parkovanie v okolí domu je dostačujúce. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota, byt sa nachádza na 5.p., v strednej sekcii, orientácia obytných miestností je na J-Z stranu. Mestská doprava v okolí domu vo vzdialenosti 100m. Autobusová stanica vzdialená MHD 20min. a vlaková stanica vzdialená 25min.autobusom, občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, banky, reštaurácie - kompletná vybavenosť. Pätnásť minút pešej chôdze sú potraviny TESCO, 10 min. LIDL A BILLA, nákupné centrum HRON 10min.. Do m.č. Vrakuňa jazdí MHD a to konkrétne trolejbusy a autobusy. Kvalita životného prostredia - bežný hluk. Vzhľadom na polohu bytu, jeho typ, jeho prístupnosť a vzhľadom na trh s bytmi v danej lokalite uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,600 + 3,200)	4,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,880
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,600 - 1,440)	0,160

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 v rovnováhe	III.	1,600	10	16,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,600	30	48,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,200	7	22,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,800	5	24,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,600	6	9,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,200	10	32,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,800	8	38,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,600	6	9,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,200	5	16,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,800	9	43,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,600	7	11,20
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,800	7	33,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,800	6	28,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,600	4	6,40
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,200	5	16,00
16	Názor znalca				

	dobrý byt	II.	3,200	20	64,00
	Spolu			145	419,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 419,2 / 145$	2,891
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 41\,137,30 \text{ €} * 2,891$	118 927,93 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 52, na 5.posch., bytového domu súpisné číslo 5003, Čiližská ulica vchod č. 8 v Bratislave m. č. Vrakuňa, postavenom na pozemku parc.č. 3563 - 3565 v katastrálnom území Vrakuňa, Bratislava II. so spoluvlastníckym podielom 1058/100000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 3288 v k.ú. Vrakuňa, obec BA-Vrakuňa, 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): 118 927,93 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt - č. 52, 5.posch., Čiližská ul.č.8, k.ú. Vrakuňa, Bratislava II	118 927,93
Spolu VŠH	118 927,93
Zaokrúhlená VŠH spolu	119 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 119 000,00 €

Slovom: Jedenstodevätnásťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky pod bytovým domom súp.č. 5003, parc.č. 3563-3565, k.ú. Vrakuňa, Bratislava II.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s.
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom - vlastníci bytov a nebytových priestorov, na byt č. 52 na 5.p., vchod Čiližská 8, formou dobrovoľnej dražby

V Bratislave dňa 24.6.2025



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3288 - čiastočný, k.ú. Vrakuňa - obec: BA-m.č. Vrakuňa, dňa 16.06.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Vrakuňa - obec: BA-m.č. Vrakuňa, dňa 16.06.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu, zo dňa 09.04.2009 s právoplatnosťou zo dňa 27.04.2009 - kópia
- Potvrdenie o veku domu, vydané S.K. Progres, s.r.o., zo dňa 26.01.2016 - kópia
- Pôdorys bytu č. 52, 5.p., Čiližská ul.č. 8, 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 22.05.2025

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 nižšie uvedená nehnuteľnosť.

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
3288	Bratislava II	Vrakuňa	Bratislava - Vrakuňa

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Druh stavby/Popis stavby, byt č., vchod, poschodie
5003	3563 3564 3565	9 Bytový dom/ Čiližská 6, 8, 10, byt č. 52, poschodie: 5.p., vchod: Čiližská 8

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 1058/100000.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3563, 3564, 3565 pod stavbou s.č. 5003 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3904.

Spolu vlastnícky podiel 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby na v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko	Sekou Diakité r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 17.06.2025 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 (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.skublova@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


ka 6
a
OS Bratislava I, odd. Sa vl. 3070/B
U9, a! ŠO:35849703 DIČ:2021706280
v z. Mgr. Josef Beck

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 : 16.6.2025
Čas vyhotovenia : 13:18:10
Údaje platné k : 13.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3288 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
5003	3563 3564 3565	9	Čiližská 6, 8, 10		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3563 pod stavbou s.č. 5003 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3904.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3564 pod stavbou s.č. 5003 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3904.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3565 pod stavbou s.č. 5003 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3904.

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 8	Poschodie 5	Číslo bytu 52	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 1058/100000
Súpisné číslo 5003	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	Spoluovlastnícky podiel
1	Diakité Sekou r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode podľa V-7927/09 zo dňa 20.5.2009, právne účinky nastali dňa 27.4.2009	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom - vlastníci bytov a nebytových priestorov, na byt č. 52 na 5.p., vchod Čiližská 8, formou dobrovoľnej dražby, P-576/2025	-

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Vecné bremeno - právo stavby na pozemku parc.č.3563,3564,3565 podľa § 23 zákona č.182/1993 Z.z. v znení zákona č.151/1995 Z.z.

ČASŤ C: ŤARCHY

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.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., IČO 00686930 na byt č.52, na 5.p., vchod Čiližská 8, podľa V-26863/2024 zo dňa 10.12.2024.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



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 3564		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	16. 6. 2025 13:18:55	Bez autorizácie	
Údaje platné k	13. 6. 2025 18:00:00		

9- 317/03

Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu

uzavretá podľa zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 151/1995 Z.z., zákona č. 158/1998 Z.z., zákona č. 173/1999 Z.z., zákona č. 252/1999 Z.z., zákona č. 400/2002 Z.z., zákona č. 357/2004 Z.z. a zákona č. 469/2005 Z.z.

Stavebné bytové družstvo Bratislava II
Strojnícka ul. č. 8, 827 01 Bratislava, SR, IČO: 60 169 362
zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Dr, Vložka č. 21/B

zastúpené : Ing. Miloš Ceconík
predseda Predstavenstva SHD Bratislava II
: Mgr. Jozef Antálek
podpredseda Predstavenstva SHD Bratislava II

Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu:

(ďalej prevádzajúci)

a

Člen družstva : Sekou Diakité
rodné priezvisko :
narodený /á/ :
bytom :
rod. číslo :
rodinný stav :

SPRAVA KATASTRA PRE HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVU	
Vlastník	20.5.2009
Príj. číslo	3927/09
Príj. číslo	20.9.2009
Bratislava 2	
Vlastník	M. Jozefina Pavová
Príj. číslo	

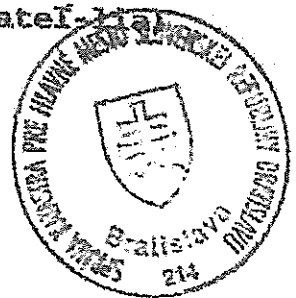
(ďalej nadobúdateľ)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy.

Článok 1 Predmet zmluvy

Predmetom prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy je:

Byt. č. 52 na 5 poschodí bytového domu
číslo súpisné II.5 003
na ulici Čiližská 8
číslo parcely 3563, 3564, 3565
katastr. územie 870293 Vrakuňa
zapísaný na LV č. 2315,
ktorého vlastníkom je prevádzajúci.



Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je daný pomerom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v bytovom dome vo veľkosti

1058/100 000

Predmetom prevodu podľa tejto zmluvy nie je prevod spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku.

Článok 2

Opis a rozsah vlastníctva bytu

Byt pozostáva z 1 obytných miestností a príslušenstva, ktorým sa chápe kuchyňa, WC, kúpeľňa, predsieň, pivnica s výmerou 1.34 m²

Celková výmera plochy bytu je 40.93 m²,
z toho

vykurovaná plocha je	28.57 m ²
úžitková plocha je	39.59 m ²
podlahová plocha je	40.93 m ²

Pozri prílohu č. 1: Plán bytu

Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia, okrem stúpacích vedení /potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady, vrátane uzatváracích ventilov/ a ďalej vstavaná skriňa, poštová schránka, zvonček, domáci telefón.

Vlastníctvo podľa čl. 1 je ohraničené:

- a/ vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubne,
- b/ hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Článok 3

Spoluvlastníctvo spoločných častí a zariadení domu

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a zariadení domu.
2. Spoločnými časťami domu sú najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné loggie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä výťahy, žehliareň, práčovňa, sušiareň, kočíkareň, spoločná televízna anténa, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

Článok 4

Cena

Prevod bytu uvedeného v článku 1 ods. 1 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je bezplatný.

Článok 5

Finančné vyrovnanie

Prílohou tejto zmluvy je vyhlásenie prenajímateľa, že nájomca bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Článok 6

Práva k pozemku

K pozemku par. č. 3563, 3564, 3565 na ktorom je postavený bytový dom uvedený v čl.1 ods.1 sa zriaďuje podľa § 23 ods.5 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech nadobúdateľa bytu, ktoré spočíva v práve stavby na pozemku.

Právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa ods. 1 vzniká nadobudnutím vlastníctva bytu.

Článok 7

Výkon správy

Nadobúdateľ vyhlasuje, že súčasne s uzavretím tejto zmluvy pristupuje k uzavretej Zmluve o výkone správy domu so správcom: Správcovská kancelária P R O G R E S, s.r.o., Tomášikova 10/A, Bratislava.

Článok 8

Osobitné ustanovenia

Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť splatné pohľadávky vzniknuté v čase medzi podpísaním zmluvy a právoplatným rozhodnutím Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu o povolení vkladu.

Článok 9

Prevádzajúci oboznámil nadobúdateľa, že na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vzniká podľa § 15 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností. Nadobúdateľ berie túto skutočnosť na vedomie.

Článok 10

Nadobudnutie vlastníctva

1. Nadobúdateľ nadobudne vlastníctvo bytu a spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu právoplatným rozhodnutím Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu o povolení vkladu.
2. Právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode bytu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu doručenia návrhu na vklad.

Článok 11

Záverečné ustanovenia

1. Prevádzajúci vyhlasuje, že nie sú mu známe také nedostatky a poškodenia bytu, jeho vybavenia a príslušenstva, ani spoločných častí a spoločných zariadení domu, na ktoré by mal nadobúdateľa osobitne upozorniť.
2. Nadobúdateľ vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil s technickým stavom bytu a s jeho príslušenstvom a vybavením, ako aj so stavom spoločných častí a spoločných zariadení domu a v tomto stave byt, spoločné časti domu a spoločné zariadenia preberá.
3. Prevádzajúci podá návrh na zápis vkladu na Správu katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu.
4. Účastníci zmluvy žiadajú, aby bol Správou katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu vykonaný vklad vlastníckeho práva k predmetu vymedzenom čl.1 tejto zmluvy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 7 rovnopisoch v prípade dvoch nadobúdateľov /manželov/, alebo v 6 rovnopisoch v prípade jedného nadobúdateľa. Z týchto rovnopisov je jeden pre nadobúdateľa prípadne nadobúdateľov, jeden pre prevádzajúceho, a ostatné budú k dispozícii na vykonanie vkladu Správou katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu.

Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva uzavreli na základe svojej slobodnej vôle, zmluva bola uzavretá v rámci nápadne nevýhodných podmienok, ich súhlas uzavrieť sa neobmedzená, zmluvu si prečítali, v každom prípade sa znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Bratislave dňa 9.4.2013

Číslo zmluvy: 1234
Dátum: 9.4.2013
Miesto: Bratislava

Prevádzajúci:

Načítateľ:

Ing. Miloš Ceconfk
predseda Predstavenstva
SBD Bratislava II

SBD Bratislava II

Mgr. Jozef Antálek
podpredseda Predstavenstva
SBD Bratislava II

S.K. PROGRES, s.r.o.

Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1 Oddiel: Sro, Vložka č. 30228/B

Vs: 1660081601

Diakité Sekou

Naša značka:
159/2015

vybavuje:
Mgr. Haplová

V Bratislave dňa:
26. 1. 2016

Vec: **Potvrdenie o veku domu Čiližská 6-10**

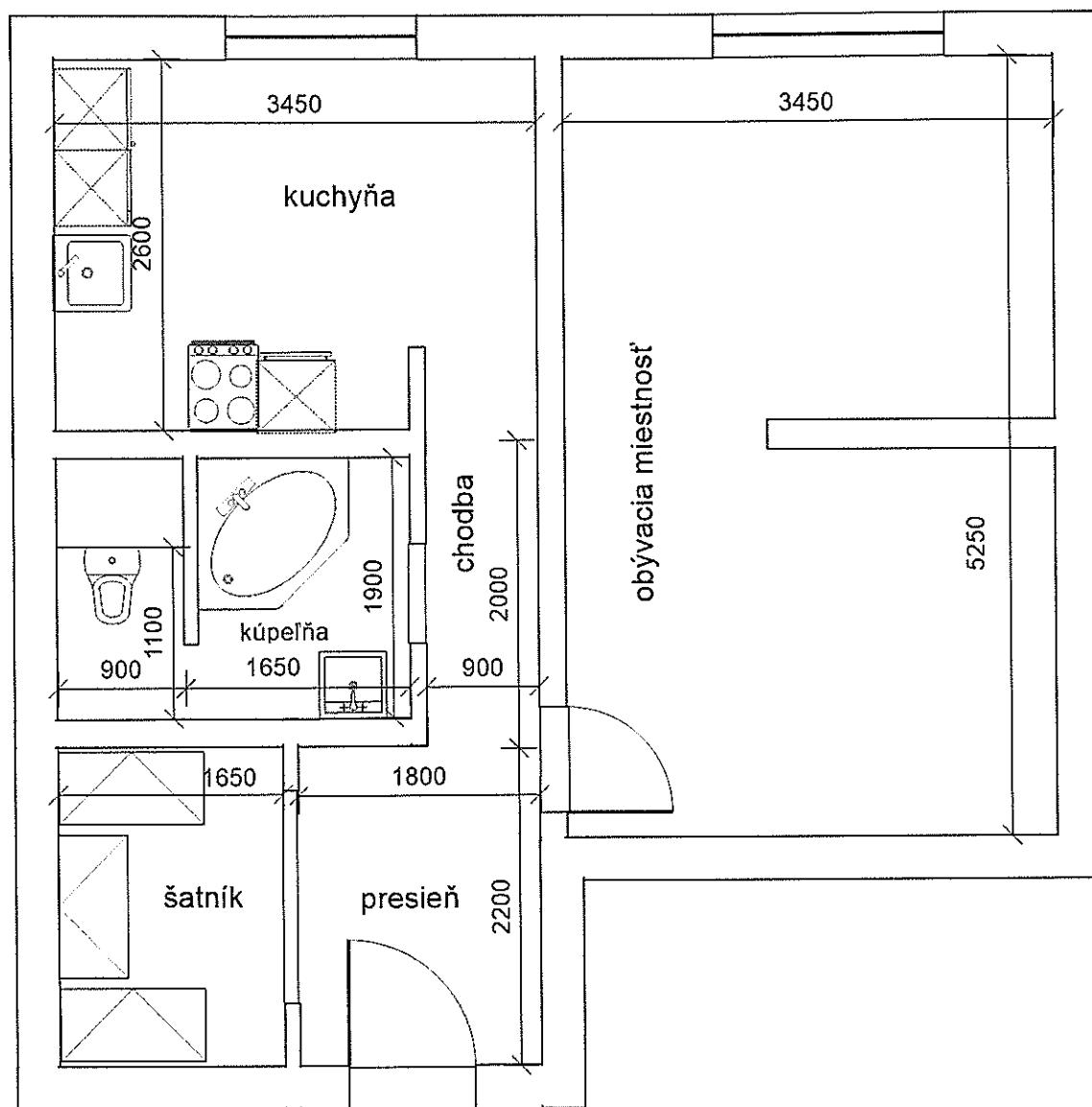
Na základe Vašej žiadosti uvádzame, že kolaudácia obytného domu Čiližská 6-10 bola v roku 1976.

Fotokópiu kolaudačného rozhodnutia nemôžeme doložiť vzhľadom na skutočnosť, že sme ju od predchádzajúceho správcu neobdržali.

S pozdravom

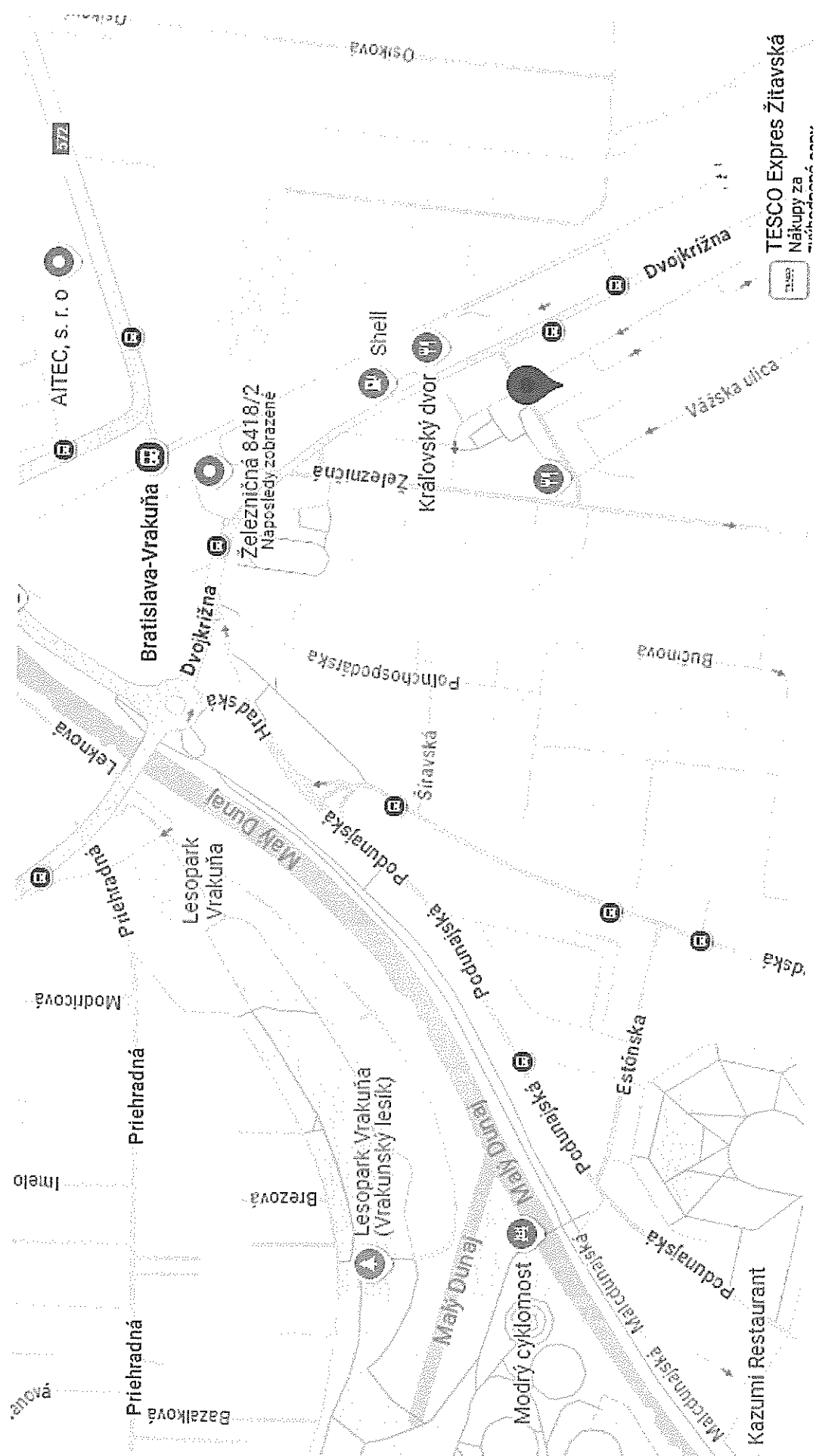
 **S.K. PROGRES, s.r.o.**
Tomášikova 10/A
821 03 Bratislava
IČO : 35 871 547 DIČ : 2021763612

Pôdorys
Byt č. 52, 5.p., Čiližská č. 8, Bratislava



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.		
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 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		



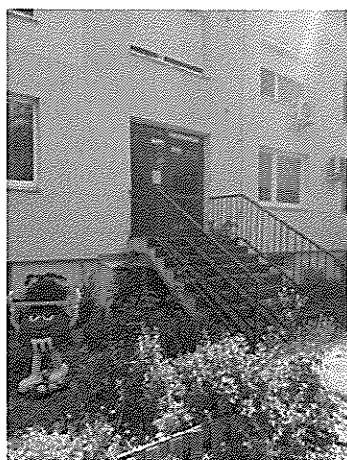
Fotodokumentácia
Byt č. 52, 5.p., Čiližská ul.č. 8, Bratislava II.,
zo dňa 17.06.2025



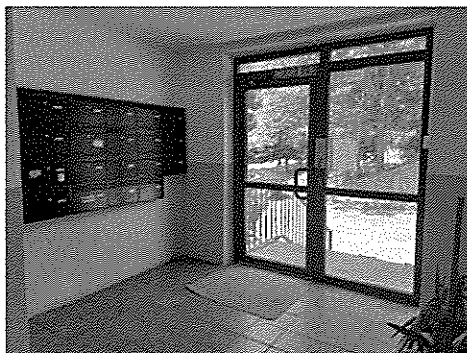
Pohľad na bytový dom zo severnej strany



Pohľad na bytový dom zo západnej strany



Vchod č. 8



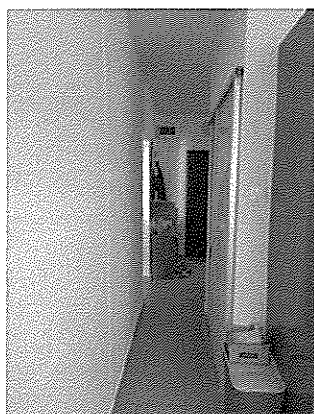
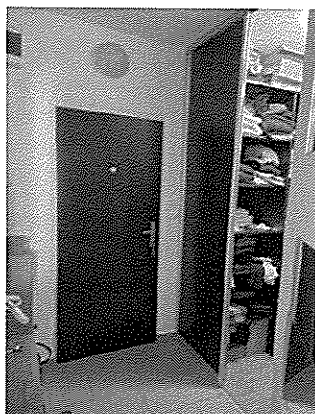
Spoločné priestory bytového domu



Výťah



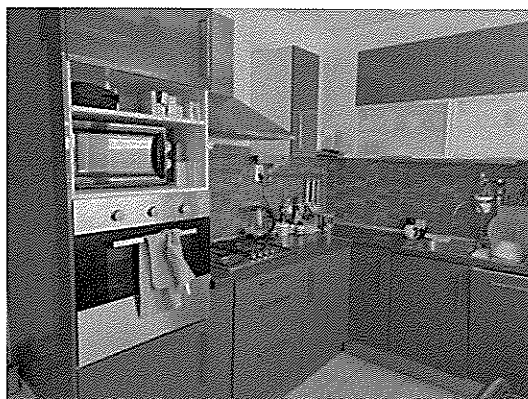
Vstup do bytu



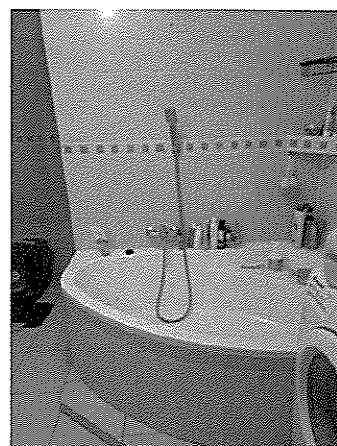
Predsieň s chodbou



Obývacia miestnosť



Kuchyňa



Kúpeľňa spolu s WC

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 119/2025.

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



.....
Ing . Dagmar Jančovičová

