

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

Zadávateľ: HeyPay s.r.o.
Mostová ul.č.2
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 03.07.2024



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 137/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 155, na 5.posch., bytového domu súpisné číslo 3580, Kresánkova ulica vchod č. 7A v Bratislave**, postavenom na pozemku parc.č. 1426/646 a pozemku parc.č. 1426/646 so spoluvlastníckym podielom 11145/639294 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku, evidovaných na LV č. 4461 v k.ú. Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Počet strán (z toho príloh) : (26) 10

Počet odovzdaných vyhotovení : 4 x 2CD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 155, na 5.posch., bytového domu súpisné číslo 3580, Kresánkova ulica vchod č. 7A v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 1426/646 a pozemku parc.č. 1426/646 so spoluvlastníckym podielom 11145/639294 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku, evidovaných na LV č. 4461 v k.ú. Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 30.07.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.08.2024

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané BytoKomfort-BA a.s., zo dňa 21.08.2024 - kópia
- Pôdorys bytu č. 155, 5.p., Kresánkova ul.č.7/A, Bratislava - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 44615 - čiastočný, k.ú. Karlova Ves - obec: BA-m.č. Karlova Ves, dňa 28.07.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Karlova Ves - obec: BA-m.č. Karlova Ves, dňa 28.07.2024
- 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 výrobného charakteru (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 neprímeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2024.

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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

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

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{Mj} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$VŠH_{Mj}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode 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:

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

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 - VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - k_{PD} - koeficient polohovej 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. 4461 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.07.2024.

Okres - Bratislava IV. ,obec - Bratislava - m.č. Karlova Ves, katastrálne územie - Karlova Ves.

ČASŤ A: Majetková podstata:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

parcela číslo	Výmera m2	Druh pozemku	Spôsob využ.	Umiest. poz.	Práv. vz.	Druh ch.n.
1426/646	926	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1-Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
3580	1426/646	9	Kresánkova 7/A	1

Legenda:

Druh stavby:

9-Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

Byty

Vchod: Kresánkova 7/A 5.p. byt č. 155

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 11145/639294

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

65 Bochkarev Sergey r. Bochkarev, Ladja 6, Medvode, Ljubljana, Slovinsko,

Dátum narodenia: 17.07.1961

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-27655/09 zo dňa 16.02.2010

ČASŤ C. Ťarchy:

- Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 15 zákona číslo 182/93 Z.z. v znení zákona číslo 151/95 Z.z.

- Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka bytu č. 155, 5.p., Kresánkova 7A strpieť v bytovom dome umiestnenie, prevádzku a údržbu rozvodov kanalizácie, vodovodu, silnoprúdu a vzduchotechniky v prospech vlastníka pozemkov ako aj stavieb na pozemkoch parc.č. 1426/670 (1426/730, 1426/731, 1426/732 - zápis GP č.11/2011), (zápisom GP č. 12/2012, č. over. 1352/2012 vznikli parc.č. 1426/743, 1426/744, 1426/745), 1426/679 a ďalej podľa rozsahu zmluvy, podľa V-27655/09 zo dňa 16.02.2010

- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov na byt č.155/5p., Kresánkova 7A, Z9456/16.

- Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na byt č. 155, na 5.p., vchod Kresánkova 7A, podľa rozhodnutia č.k.: 100891298/2023 zo dňa 27.03.2023, právoplatné 03.05.2023, Z-5180/2023

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Poznomenáva sa: Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na byt č. 155, na 5.p., vchod Kresánkova 7A, na základe rozhodnutia č. 100891298/2023 zo dňa 27.03.2023, P488/2023

- Poznomenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zastúpení spoločnosťou Bytkomfort - BA, a.s., IČO: 35 736 275 na nehnuteľnosť: byt číslo 155 na 5.p., číslo vchodu Kresánkova 7A zo dňa 24.06.2024, P-983/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 30.07.2024. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, bol zadávateľom predložený pôdorys bytu a potvrdenie o

veku bytového domu. Fotodokumentácia bytového domu od ulice, boli vyhotovené znalcom dňa 30.07.2024.

d) Technická dokumentácia:

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

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt je na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 4461 vo výlučnom vlastníctve Bochkarev Sergey r. Bochkarev, nar. 17.07.1961, bytom Ladja 6, Medvode, Ljubljana, Slovinsko, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté:- Kúpna zmluva V-27655/09 zo dňa 16.02.2010

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 155 a nachádza sa na 5.posch., - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 3580 a postavený je na pozemku parc.č. 1426/646 v k.ú. Karlova Ves - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - ulica Kresánkova.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka bytu č. 155, 5.p., Kresánkova 7A strpieť v bytovom dome umiestnenie, prevádzku a údržbu rozvodov kanalizácie, vodovodu, silnoprúdu a vzduchotechniky v prospech vlastníka pozemkov ako aj stavieb na pozemkoch parc.č. 1426/670 (1426/730, 1426/731, 1426/732 - zápis GP č.11/2011), (zápisom GP č. 12/2012, č. over. 1352/2012 vznikli parc.č. 1426/743, 1426/744, 1426/745), 1426/679 a ďalej podľa rozsahu zmluvy, podľa V-27655/09 zo dňa 16.02.2010
- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov na byt č.155/5p., Kresánkova 7A,
- Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava

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

Byt č. 155, 5.p., Kresánkova ul., so spoluvlastníckym podielom 11145/639294 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku v k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV.

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. - Karlova Ves - Bratislava IV.

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

<https://data.bratislava.sk/apps/5058549776a84062ab26857008faef31/explore>

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č. 155, 5.posch., Kresánkova ul. č. 7/A, Bratislava IV

POPIS

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som ohodnocovala , bytový dom z predloženého veku stavby, kde bol daný do užívania v roku 2009. 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. 3580, sa nachádza v Bratislave v k.ú. Karlova Ves, na Kresánkovej ulici, postavený na pozemku parc.č. 1426/646. Ide o jeden z objektov, ktorý spolu tvorí oblúkovitý tvar, kde sa spolu nachádza 234 bytových jednotiek, 9 komerčných prevádzok na prízemí so samostatnými vstupmi. Pozostáva z troch vchodov č. 7A, 7B, 7C, prístupných z vnútrobloku, z 10.NP a ustupujúcich podlaží a 1.PP, kde sa nachádza garáž s garážovými státiami prislúchajúcimi k bytom. Objekt zastrešený plochou strechou.

Povrchová úprava obvodového plášťa omietka na báze umelých látok so zatepľovacím systémom, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, okná plastové, vstupné brány plastové preskelené, opatrené elektrickým čipom. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete, elektrina, plynovod, vodovod, kanalizácia, mestský teplovod, telefón, káblová televízia, internet.

Popis bytu:

BÓhodnocovaný byt číslo 155 sa nachádza na 5.p., vo vchode č. 7A, postavenom na parcele číslo 1426/646. Orientácia miestností je na J-Z stranu, umiestnený v strednej sekcii.

Dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorými sú, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC, chodba, šatník a lóggia. (podľa predloženého pôdorysu). Podlahovú plochu bytu som prevzala z LV - 111,45m².

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého potvrdenia - z čoho vyplýva, že vek domu je 2024-2009= 15 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
bytová jednotka podľa LV 111,45	111,45
Vypočítaná podlahová plocha	111,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,87
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,53
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,79
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,92
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,87
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,14
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,17
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,80

9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,14
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,63
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,33
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,44
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,97
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,95
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,95
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,90
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,97
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,95
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,44
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,44
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,92
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	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,95
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,95
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,90
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,90
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,44
	Spolu	100,00		102,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 102,65 / 100 = 1,0265$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,800 * 1,132 * 1,0265 * 1,10$$

$$VH = 1\,580,03 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt - č. 155, 5.posch., Kresánkova ul. č. 7/A, Bratislava IV	2009	15	85	100	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,580,03 \text{ €/m}^2 * 111,45 \text{ m}^2$	176 094,34
Technická hodnota	85,00% z 176 094,34 €	149 680,19

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v k.ú. Karlova Ves mestskej časti Karlova Ves, okres Bratislava IV. Lokalita je považovaná za obytnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Mesto má komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné, stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplotná sieť.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je výborný v oceňovanej časti mesta, dopyt prevažuje nad ponukou. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD s pravidelným cestným spojením do centra a okolitých častí mesta. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.155, 5.posch., s.č. 3580, Kresánkova ulica č. 7A, Bratislava.

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:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka bytu č. 155, 5.p., Kresánkova 7A strpieť v bytovom dome umiestnenie, prevádzku a údržbu rozvodov kanalizácie, vodovodu, silnoprúdu a vzduchotechniky v prospech vlastníka pozemkov ako aj stavieb na pozemkoch parc.č. 1426/670 (1426/730, 1426/731, 1426/732 - zápis GP č.11/2011), (zápisom GP č. 12/2012, č. over. 1352/2012 vznikli parc.č. 1426/743, 1426/744, 1426/745), 1426/679 a ďalej podľa rozsahu zmluvy, podľa V-27655/09 zo dňa 16.02.2010
- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov na byt č.155/5p., Kresánkova 7A,
- Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Ohodnocovaný byt sa nachádza v k.ú Karlova Ves s prístupom po verejnej komunikácii. Karlova Ves je svojou polohou jednou z najobľúbenejších lokalít Bratislavy. Blízkosť prírody a zároveň výborná dopravná dostupnosť do centra mesta je ideálnym spojením pre komfortné bývanie. Zastávka MHD, autobusy a taxislužba v tesnej blízkosti – dobré spojenie do centra, okolia a na diaľničný obchvat, 10 min cestou autom do centra mesta, autobusová stanica 20 min., vlaková stanica 15min. Súkromie, príjemná, tichá lokalita, prostredie bez škodlivín. Stav bytového domu je v dobrom, udržiavanom stave, daný do užívania v roku 2009. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie, šport a rekreáciu, bytové domy, polyfunkčné bytové domy, obchody, školstvo, dobrá občianska vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota, občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, banky, reštaurácie- kompletná vybavenosť. Bežný hluk od ulice. Okolo domu sú vybudované prístupové cesty a chodníky, napojenie je na všetky inžinierske siete. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie som zvolila na základe zisťovania stavu na relevantnom realitnom trhu. Dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000

III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

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 vyšší	II.	2,000	10	20,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	2,000	6	12,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	3,000	10	30,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	8	24,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,000	5	5,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,000	9	27,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,100	7	0,70
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,000	7	21,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,550	4	2,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	5	10,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,000	20	20,00
	Spolu			145	254,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 254,9 / 145$	1,758
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 149\,680,19 \text{ €} * 1,758$	263 137,77 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Karlova Ves****POPIS**

Ohodnocovaný pozemok parc.č.1426/646 je evidovaný na LV č. 4461, ako zastavané plochy a nádvorcia o výmere 926m², nachádzajúci sa v k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV, na Kresánkovej ulici v Bratislave K ohodnocovanému bytu prislúcha spoluvlastnícky podiel 11145/639294 na pozemku pod bytovým domom súp.č. 3580. Terén v okolí objektu je mierne svahovitý, okolo domu sú vybudované prístupové chodníky, parkovacie státa, parky, ihriská s napojením na všetky inžinierske siete. Pozemok sa nachádza v blízkosti prostriedku MHD s dobrou úpravou ciest, pričom cesta do úplného centra mesta vlastným autom je do 15 min. 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]
1426/646	zastavané plochy a nádvorcia	926	926,00	11145/639294	16,14

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	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	0. nevyskytuje sa	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	4,2588
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,2588$	282,74 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 926,00 \text{ m}^2 * 282,74 \text{ €/m}^2$	261 817,24 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 11145/639294 * 261 817,24 \text{ €}$	4 564,34 €

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 155, na 5.posch., bytového domu súpisné číslo 3580, Kresánkova ulica vchod č. 7A v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 1426/646 a pozemku parc.č. 1426/646 so spoluvlastníckym podielom 11145/639294 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku, evidovaných na LV č. 4461 v k.ú. Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA**Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 263 137,77 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 4 564,34 €
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. 155, 5.posch., Kresánkova ul. č. 7/A, Bratislava IV	263 137,77	1/1	263 137,77
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Karlova Ves - parc. č. 1426/646 (16,14 m ²)	261 817,24	11145/639294	4 564,34

Spolu VŠH			267 702,11
Zaokrúhlená VŠH spolu			268 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 268 000,00 €
Slovom: Dvestošestdesiatosemtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka bytu č. 155, 5.p., Kresánkova 7A strpieť v bytovom dome umiestnenie, prevádzku a údržbu rozvodov kanalizácie, vodovodu, silnoprúdu a vzduchotechniky v prospech vlastníka pozemkov ako aj stavieb na pozemkoch parc.č. 1426/670 (1426/730, 1426/731, 1426/732 - zápis GP č.11/2011), (zápisom GP č. 12/2012, č. over. 1352/2012 vznikli parc.č. 1426/743, 1426/744, 1426/745), 1426/679 a ďalej podľa rozsahu zmluvy, podľa V-27655/09 zo dňa 16.02.2010
- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov na byt č.155/5p., Kresánkova 7A,
- Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava

V Bratislave dňa 22.8.2024



Ing. Dagmar Jančovičová

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to read "Dagmar Jančovičová".

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 44615 - čiastočný, k.ú. Karlova Ves - obec: BA-m.č. Karlova Ves, dňa 28.07.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Karlova Ves - obec: BA-m.č. Karlova Ves, dňa 28.07.2024
- Potvrdenie o veku stavby, vydané BytoKomfort-BA a.s., zo dňa 21.08.2024 - kópia
- Pôdorys bytu č. 155, 5.p., Kresánkova ul.č.7/A, Bratislava - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

JJan Žemlička

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Jančovičová Dagmar Ing.,
Kříková 8697/16
821 07 Bratislava

HeyPay

Naša značka
HP039 /24/24A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
03.07.2024

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Bratislava, okres Bratislava IV, obec Bratislava-Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, evidovaný na liste vlastníctva č. 4461 ako:

- byt č. 155, 5.p., vchod č. Kresánkova 7A, ulica: Kresánkova, v bytovom dome súpisné č. 3580, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 1426/646
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 1426/646, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 926 m² o veľkosti 11145/639294.

Vlastníkom predmetu dražby je Bochkarev Sergey r. Bochkarev, narodený 17.07.1961, bytom Ladja 6, 1215 Medvode, Ljubljana, Slovinsko, spoluvlastnícky podiel v 1/1 - ine.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 4 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Kres : 104 Bratislava IV
 Obec : 529397 Bratislava-Karlova Ves
 Katastrálne územie : 805211 Karlova Ves

Dátum vyhotovenia : 28.7.2024
 Čas vyhotovenia : 13:45:37
 Údaje platné k : 26.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4461 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1426/646	926	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využitia pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3580	1426/646	9	Kresánkova 7A		1

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)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
Kresánkova 7A	5	155	11145/639294
Súpisné číslo	Miestna časť		
3580			

Iné údaje: Bez zápisu

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

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
65	Bochkarev Sergey r. Bochkarev, Ladja 6, Medvode, Ljubljana, Slovinsko, Dátum narodenia: 17.07.1961	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-27655/09 zo dňa 16.02.2010	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa: Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na byt č. 155, na 5.p., vchod Kresánkova 7A, na základe rozhodnutia č. 100891298/2023 zo dňa 27.03.2023, P-488/2023	-
	Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zastúpení spoločnosťou Bytkomfort - BA, a.s., IČO: 35 736 275 na nehnuteľnosť: byt číslo 155 na 5.p., číslo vchodu Kresánkova 7A zo dňa 24.06.2024, P-983/24	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Titul nadobudnutia – nepriradené

Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. MU 2009/4098/LS zo dňa 21.05.2009, Z-5497/09

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 15 zákona číslo 182/93 Z.z. v znení zákona číslo 151/95 Z.z.
Vlastník poradové číslo 65	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka bytu č. 155, 5.p., Kresánkova 7A strpieť v bytovom dome umiestnenie, prevádzku a údržbu rozvodov kanalizácie, vodovodu, silnoprúdu a vzduchotechniky v prospech vlastníka pozemkov ako aj stavieb na pozemkoch parc.č. 1426/670 (1426/730, 1426/731, 1426/732 - zápis GP č.11/2011), (zápisom GP č. 12/2012, č. over. 1352/2012 vznikli parc.č. 1426/743, 1426/744, 1426/745), 1426/679 a ďalej podľa rozsahu zmluvy, podľa V-27655/09 zo dňa 16.02.2010
Vlastník poradové číslo 65	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov na byt č.155/5p., Kresánkova 7A, Z-9456/16.
Vlastník poradové číslo 65	Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na byt č. 155, na 5.p., vchod Kresánkova 7A, podľa rozhodnutia č.k.: 100891298/2023 zo dňa 27.03.2023, právoplatné 03.05.2023, Z-5180/2023

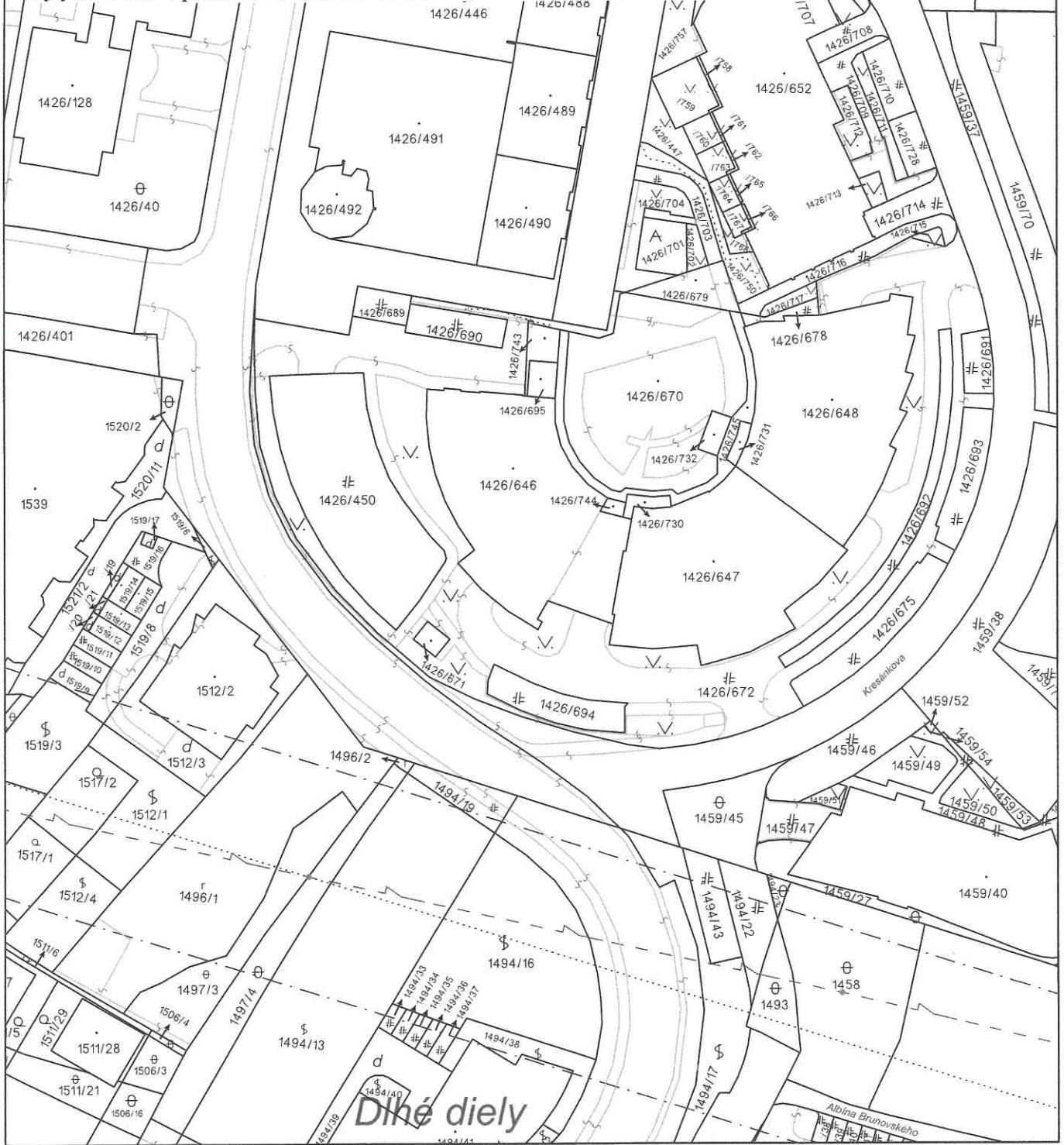
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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.

d
3/451



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava IV	Obec	Bratislava-Karlova Ves	Katastrálne územie	Karlova Ves
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1426/646					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	28.7.2024 13:46:30					
Údaje platné k	26.7.2024 18:00:00					


Váš list číslo / zo dňa Naše číslo Vybavuje / Mgr.Karol Vodnák, 0905400756 Bratislava
02/ 323 638 42, karol.vodnak@bytkomfort-ba.sk 21.8.2024

Vec:

Potvrdenie o veku stavby – Polyfunkčný bytový objekt s garážami, Kresánkova ul., Karlova Ves

Spoločnosť Bytkomfort-BA, a.s., ako správca polyfunkčného objektu na Kresánkovej ul. č. 7A, Bratislava – Karlova Ves, vydáva potvrdenie o veku stavby a kolaudačnom rozhodnutí nasledovne:

Kolaudačné rozhodnutie: SÚ 2009/2008/13497/6170/KR/Krv
Vydané dňa: 30.04.2009 Mestskou časťou Bratislava – Karlova Ves
Právoplatné: 11.05.2009
Názov stavby: Súbor polyfunkčných objektov - obj. 7A, 7B, 7C Nové Bratislavské centrum,
Dlhé Diely, Bratislava - Karlova Ves
Parcelné čísla: 1426/450, 1426/646, 1426/647, 1426/648
Katastrálne územie: Karlova Ves
Ulica: Kresánkova
Orientačné číslo: 7A
Súpisné číslo: 3581


Bytkomfort BA, a.s.
Železničarska 13
841 04 Bratislava
-2-

Matej Hollý
predseda predstavenstva
Bytkomfort - BA, a.s.

Adresa: Železničarska 13 811 04 Bratislava
Telefón: +421(0)2/57 106 111
web / e-mail: www.bytkomfort-ba.sk office@bytkomfort-ba.sk
IČO: 35736275
IČ pre DPH: SK2020269493

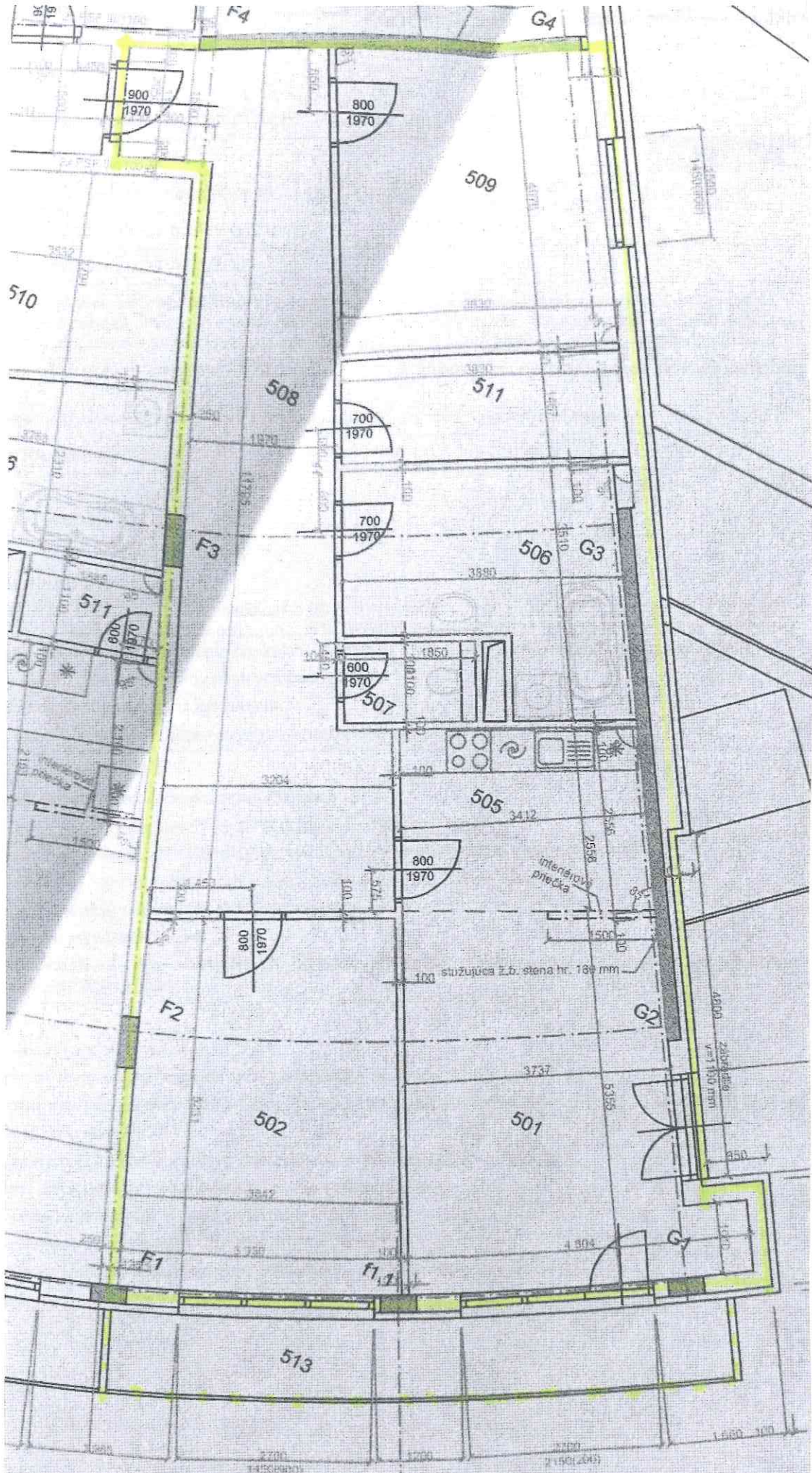
LEGENDA MIESTNOSTÍ 5.NP

BYTY	
Č. IZBY	NÁZOV IZBY
501	OBÝVACIA IZBA
502	IZBA
503	IZBA
504	IZBA
505	KUCHYŇA
506	KÚPELŇA
507	WC
508	CHODBA
509	ŠATŇA
510	ŠATŇA
511	KOMORA
513	LOGIA
514	BALKÓN
517	TERASA

PLOCHY SPOLOČNÉ	
521	CHODBA
523	SCH.PRIESTOR
524	VÝT'AH
525	VÝT'AH

501-520.....ČÍSLA BYTOV

521-550.....ČÍSLA SPOLOČNÝCH PLOCH



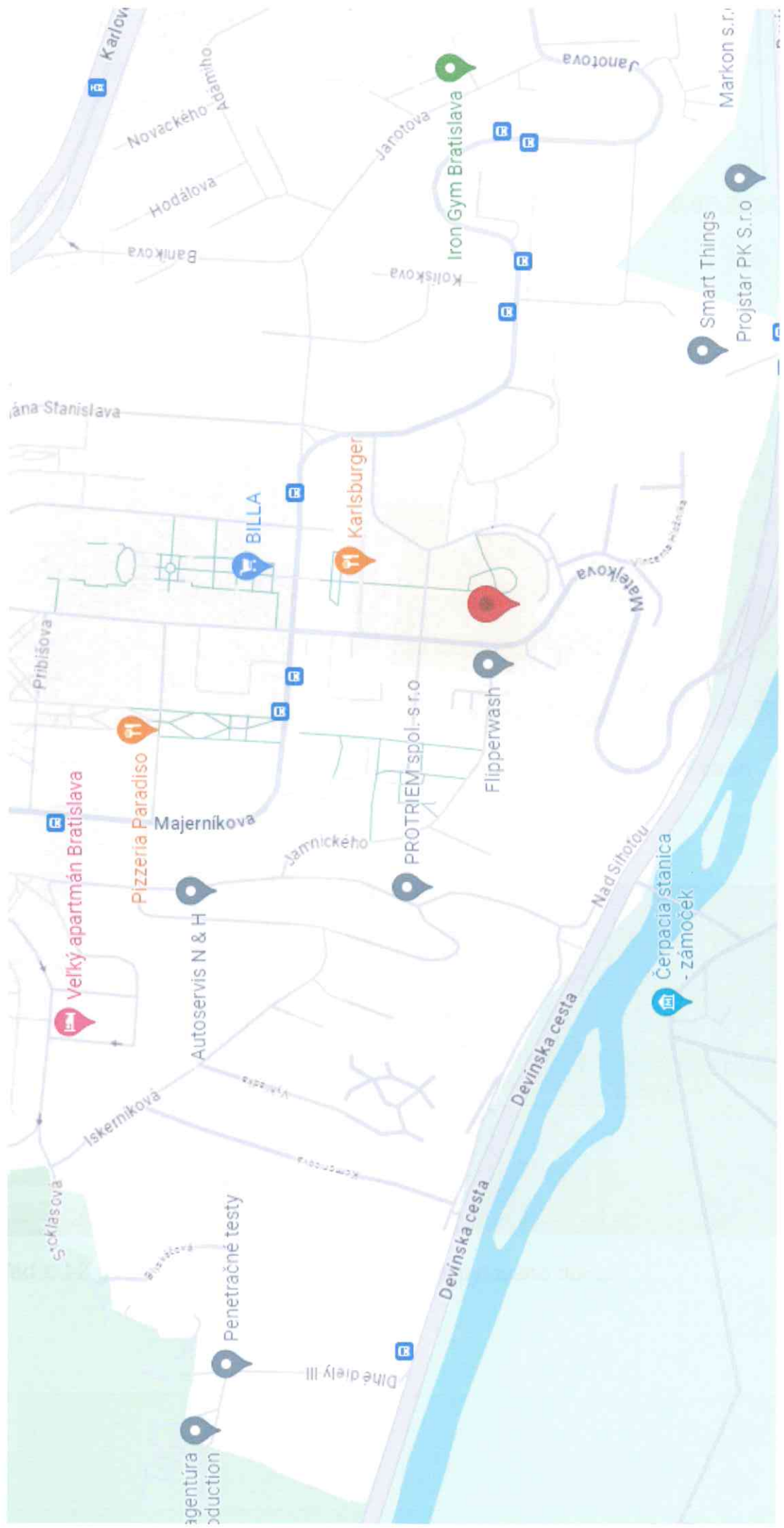
Shot on realme 8

7155



C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>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.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
- viacpodlažné bytové domy		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - 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 :		
<ul style="list-style-type: none"> - 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:		
<ul style="list-style-type: none"> - 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 		



Karlova
Novackého
Hodálova
Banikova

Jana Stanislava

Pribišova

Velký apartmán Bratislava
Pizzeria Paradiso
Majernikova

Autoservis N & H
Iskernikova

Penetračné testy
Dine diely III

BILLA
Karlsburger

Jamnického
PROTRIEM spol.:s.r.o.

Devínska cesta
Nad Slnhofou

Devínska cesta

Jarotova
Kotiskova
Iron Gym Bratislava

Flipperwash
Majernikova

Devínska cesta
Čerpacia stanica - Zamoček

Smart Things
Projstar PK S.r.o.
Markon s.r.o.

Fotodokumentácia

Byt č.155, 5.p., Kresánkova ul.č.7A, Bratislava IV., zo dňa 30.07.2024



Pohľad zo S-Z strany



Pohľad na bytový dom zo severnej stran



Pohľad z J-Z strany



Vnútroblok bytového domu

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 137/2024.

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



.....
Ing . Dagmar Jančovičová

