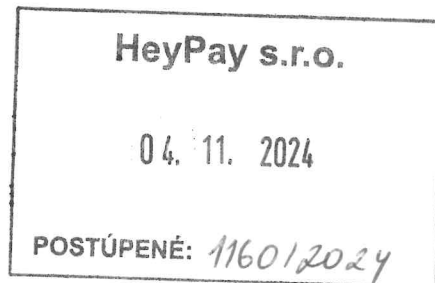


Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
' 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

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

Objednávka zo dňa: 15.10.2024



ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 182/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 50, na 2.posch., bytového domu súpisné číslo 6163, ulica J. Smreka vchod č. 24 v Bratislave**, postavenom na pozemku parc.č. 2878/34, 2878/35 a pozemkov parc.č. 2878/34, 2878/35 so spoluvlastníckym podielom 7201/529126 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a so spoluvlastníckym podielom na pozemkoch, evidovaných na LV č. 3257 v k.ú. Devínska Nová Ves, obec BA m.č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV.

Počet strán (z toho príloh) : (30) 12

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 50, na 2.posch., bytového domu súpisné číslo 6163, ulica J. Smreka vchod č. 24 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 2878/34, 2878/35 a pozemkov parc.č. 2878/34, 2878/35 so spoluvlastníckym podielom 7201/529126 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a so spoluvlastnícky podielom na pozemkoch, evidovaných na LV č. 3257 v k.ú. Devínska Nová Ves, obec BA m.č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 17.10.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.10.2024

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Potvrdenie o začatí užívania bytového domu, vydané, zo dňa Správa objektov DNV s.r.o. - kópia
- Pôdorys bytu č. 50, 2.p., ul. J. Smreka č. 24, Bratislava - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3257 - čiastočný, k.ú. Devínska Nová Ves - obec: BA-m.č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV, dňa 15.10.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Devínska Nová Ves - obec: BA-m.č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV, dňa 15.10.2024
- 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 výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, 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 byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 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 porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

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 diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

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

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 3257 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 15.10.2024.

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

ČASŤ A: Majetková podstata:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

parcela číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.	Umiest. poz.	Práv. vz.	Druh ch.n.
2878/34	380	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		
2878/35	474	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
6163	2878/34	9	Jána Smreka 24,26	1
6163	2878/35	9	Jána Smreka 24,26	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: J. Smreka 24 2.p. byt č. 50
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7201/529126

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

50 Fedorčáková Mária r. Valovičová, Jána Smreka 24, Bratislava, PSČ 841 07, SR,

Dátum narodenia: 19.11.1958

Spoluvlastnícky podiel: 7/12

Titul nadobudnutia:

- Kúpa V-31568/98 zo dňa 27.1.1999

- Osvedčenie o dedičstve 60D/127/2008-19 Dnot 68/2008M zo dňa 07.11.2008.Z-13529/08

79 Fedorčák Ján r. Fedorčák, Ševčenkova 7, Bratislava, PSČ 841 08, SR,

Dátum narodenia: 29.08.1946

Spoluvlastnícky podiel: 1/12

Titul nadobudnutia:

- Osvedčenie o dedičstve 60D/127/2008-19 Dnot 68/2008M zo dňa 07.11.2008.Z-13529/08

80 Nemecsková Emília r. Fedorčáková, Komárnická 34, Bratislava, PSČ 841 08, SR,

Dátum narodenia: 24.05.1944

Spoluvlastnícky podiel: 1/12

Titul nadobudnutia:

- Osvedčenie o dedičstve 60D/127/2008-19 Dnot 68/2008M zo dňa 07.11.2008.Z-13529/08

81 Fedorčáková Jana r. Fedorčáková, Jána Smreka 24, Bratislava, PSČ 841 07, SR,

Dátum narodenia: 11.09.1981

Spoluvlastnícky podiel: 1/12

Titul nadobudnutia:

- Osvedčenie o dedičstve 60D/127/2008-19 Dnot 68/2008M zo dňa 07.11.2008.Z-13529/08

82 Fedorčák Tomáš r. Fedorčák, Jána Smreka 24, Bratislava, PSČ 841 07, SR,
Dátum narodenia: 29.07.1988
Spoluvlastnícky podiel: 1/12

Titul nadobudnutia:

- Osvedčenie o dedičstve 60D/127/2008-19 Dnot 68/2008M zo dňa 07.11.2008.Z-13529/08

Poznámky

- K nehnuteľnosti Vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka Tomáš Fedorčák r. Fedorčák (29.07.1988), podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava I o vyhlásení konkurzu č.B1-33OdK/12/2023 zo dňa 27.02.2023, na byt č.50, 2.p., vchod J. Smreka 24, v podiele 1/12, správca konkurznej podstaty je JUDr. Štefan Dedák, P-1805/23

83 Fedorčáková Dana r. Fedorčáková, Jána Smreka 24, Bratislava, PSČ 841 07, SR,
Dátum narodenia: 13.06.1989
Spoluvlastnícky podiel: 1/12

Titul nadobudnutia:

- Osvedčenie o dedičstve 60D/127/2008-19 Dnot 68/2008M zo dňa 07.11.2008.Z-13529/08

ČASŤ C. Ľarchy:

Iné údaje: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.10.2024 za účasti jedného z vlastníkov bytu. Kontrolne zameranie bolo vykonané dňa 17.10.2024 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery bytu sú použité pre výpočet podlahovej plochy a následne výpočet technickej hodnoty bytu. Fotodokumentácia stavu bytu a bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 17.10.2024.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nehnuteľností bolo predložené potvrdenie o veku bytového domu a pôdorys bytu. Zadávateľom ani vlastníkom nebol predložený titul nadobudnutia. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť kontrolne zameraná, porovnaná s predloženým pôdorysom a tvorí prílohu znaleckého posudku.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého dokladu - Potvrdenie o začatí užívania bytového domu v roku 1988, z čoho vyplýva, že vek domu je 2024-1988= 36 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 3257 sú vo výlučnom vlastníctve Fedorčáková Mária r. Valovičová, nar. 19.11.1958, bytom Jána Smreka 24, Bratislava, PSČ 841 07, SR, so spoluvlastníckym podielom 7/12, Fedorčák Ján r. Fedorčák, nar. 29.08.1946, bytom Ševčenkova 7, Bratislava, PSČ 841 08, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/2, Nemecsková Emília r. Fedorčáková, nar. 24.05.1944, bytom Komárnická 34, Bratislava, PSČ 841 08, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/12, Fedorčáková Jana r. Fedorčáková, nar. 11.09.1981, bytom, Jána Smreka 24, Bratislava, PSČ 841 07, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/12, Fedorčák Tomáš r. Fedorčák, nar. 29.07.1988, bytom Jána Smreka 24, Bratislava, PSČ 841 07, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/12, Fedorčáková Dana r. Fedorčáková, nar. 13.06.1989, bytom Jána Smreka 24, Bratislava, PSČ 841 07, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/12. Nehnuteľnosť nadobudnutá: - Kúpa V-31568/98 zo dňa 27.1.1999, Osvedčenie o dedičstve 60D/127/2008-19 Dnot 68/2008M zo dňa 07.11.2008.Z-13529/08 Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 50 a nachádza sa na 2.posch., - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súč. 6163 a postavený je na pozemku parc.č. 2878/34, 2878/35 - v k.ú. Devínska Nová 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 - ulici Jána Smreka.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach nie sú evidované ľarchy.

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

Byt č. 50, 2.p. ul. J. Smreka, so spoluvlastníckym podielom 7201/529126 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch v k.ú. Devínska Nová 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 využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Mestská časť Devínska Nová Ves, k.ú. - Devínska Nová Ves - Bratislava IV.

- prípustné v obmedzenom rozsahu - viacpodlažná zástavba obytného územia

- prevládajúce - viacpodlažné bytové domy

- 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. 50, 2.posch., ul. Jána Smreka č. 24, s.č. 6163, k.ú. Devínska Nová Ves, Bratislava

POPIS

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 6163 daný do užívania v roku 1988 pozostáva z dvoch vchodov č. 24, 26 s hlavným vstupom zo severnej a vstup z dvora z južnej strany, postavený na pozemku parc.č. 2878/34, 2878/35 na ulici Jána Smreka v k.ú. Devínska Nová Ves v Bratislave.

Objekt pozostáva z 9.NP, kde na 1.NP (prízemie) je vstup do bytového domu, spoločné priestory a pivnice prislúchajúce k bytom. Vchod je rozdelený na dve ramená na pravú a ľavú stranu, kde sa nachádzajú aj osobné výťahy a v nadzemných podlažiach na každej strane a poschodí dve bytové jednotky - vo vchode 32 bytových jednotiek.

Objekt je založený na hlbinných základoch - veľkopriemerových pilótach. Po konštrukčnej stránke ide o prefabrikovanú stavbu typ ZTB 8-533, kde nosný systém pozostáva zo železobetónových panelov. Schodisko železobetónové dvojramenné s povrchovou úpravou terazzo, opatrené zábradlím, podesta, medziposty s keramickej dlažby. Stropy železobetónové, objekt zastrešený plochou strechou, obvodový plášť so zatepľovacím systémom s povrchovou úpravou omietka na báze umelých látok. V roku 2022 bola prevedená rekonštrukcia zateplenie obvodového plášťa, strešná krytina, spoločných priestorov, vstupné oceľové brány opatrené elektrickým vrátnikom, nové schránky, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, podlahy vstupných priestorov z keramickej dlažby. Povrchová úprava spoločných priestorov vápenno cementová hladká omietka s olejovým náterom do výšky 1,50m, vstupné priestory s obkladom z umelého kameňa. Dom má ústredné vykurovanie je napojený na prípojku plynu, vody, elektriny, kanalizácia do verejného rozvodu.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt číslo 50 sa nachádza na 2.posch. bytového domu, po čiastočnej rekonštrukcii, ktorá bola prevedená v roku 2022-2023 - výmena okien, vstavaná sriňa, zasklenie balkóna, ostatné v roku 2014. Dispozične pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorými sú predsieň s chodbou, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC a pivnica o výmere 1,75m², nachádzajúca sa na prízemí bytového domu. Z jednej izby je výstup na lôžgiu o výmere 3,47m², kde je podlaha z keramickej dlažby a ktorá je zasklená. Podlaha v obytných miestnostiach a chodbe sú veľkoplošná laminátová v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby. V celom byte sú osadené panelové plechové radiátory s meračmi, okná plastové s vnútornými žalúziami, vnútorné dvere plné a presklené osadené v oceľových zárubniach, vstupné dvere opatrené bezpečnostným zámkom, povrch stien hladké vápenno - cementové omietky

s náterom. V predsieni a jednej izbe osadené vstavané skrine. Elektrická inštalácia je svetelná - ističe, výmenníková stanica - diaľková na teplú a studenú vodu, kúrenie ústredné. Vykurovanie je diaľkové, prípojka telefónu, prípojka káblovej televízie, Byt je vybavený meračmi spotreby teplej a studenej vody, hygienické jadro nie je murované, plynomer je umiestnený v inštaláčnej šachta na WC.

Vybavenie kúpeľne - nachádza sa tu smaltovaná vaňa, umývadlo s pákovou batériou, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený splachovací záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. Hygienické jadro nie je murované.

Vybavenie kuchyne - nachádza sa tu kuchynská linka v dĺžke 2,70bm so zabudovanými spotrebičmi kombinovaný sporák, digestor, nerezový drez s pákovou batériou, nad kuchynskou linkou obklad stien, podlaha z keramickej dlažby, osadená vstavaná skriňa.

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

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

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
obytná miestnosť	4,15*4,05	16,81
izba	4,65*2,95	13,72
izba	2,85*3,60	10,26
kuchyňa	1,75*3,95+2,70*0,60	8,53
predsieň	4,05*1,70	6,89
chodba	1,55*3,95+1,25*2,55	9,31
kúpeľňa	2,00*1,80	3,60
samostatné WC	0,90*1,25	1,13
pivnica	1,75	1,75
Vypočítaná podlahová plocha		72,00
lóggia	3,47	3,47

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,05	5,25	5,01
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,17

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,63
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,86
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,77
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,10
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,05
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,43
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,10
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,48
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,62
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,20
13	Povrchy podláh	0,50	1,05	0,53	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,50
15	Elektroinštalácia	2,00	1,05	2,10	2,00
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,05
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,10
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,05	2,10	2,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,05	1,05	1,00
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,48
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,48
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,81
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,10
25	Povrchy podláh	2,50	1,15	2,88	2,74
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,38
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,86
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,91
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,15	2,30	2,19
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,81
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,90	3,60	3,43
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,86
Spolu		100,00		104,88	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 104,88 / 100 = 1,0488$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,800 * 1,037 * 1,0488 * 1,05$$

$$VH = 1\,411,65 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt - č. 50, 2.posch., ul. Jána Smreka č. 24, s.č. 6163, k.ú. Devínska Nová Ves, Bratislava	1988	36	64	100	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,411,65 \text{ €/m}^2 \cdot 72\text{m}^2$	101 638,80
Technická hodnota	64,00% z 101 638,80 €	65 048,83

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

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v k.ú. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV. Lokalita je považovaná za obytnú zónu a priemyselnú 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%. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde dopyt je vyšší s ponukou. Mestská časť je dostupná z Bratislavy mestskou hromadnou dopravou, zastávka je cca 200m a vlakovou dopravou. Sú tu výborné pracovné možnosti, vysoká hustota obyvateľstva. Orientácia obytných miestností z časti vhodná z časti nevhodná, severnú a južnú stranu. Životné prostredie je bez narušenia. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.50 nachádzajúci sa na 2.posch. obytného domu, ulica Jána Smreka č.24, Bratislava.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

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

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach nie sú evidované ťarchy.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Ohodnocovaný byt č. 50 sa nachádza na ulici Jána Smreka v tesnej blízkosti MHD s rýchlou dostupnosťou do centra hlavného mesta Bratislava. Zastávka MHD v tesnej blízkosti – dobré spojenie do centra, okolia a na diaľničný obchvat, 10 min autom do centra mesta, autobusová stanica 25 min., vlaková stanica Devínska Nová Ves vzdialená 5min. Trh s bytmi v danej lokalite, dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší, orientácia obytných miestností je na západnú a južnú stranu, byt sa nachádza v krajnej sekcii obytného domu na 2.posch. Stav bytového domu je v dobrom, udržiavanom stave v roku 2022 bola prevezená rekonštrukcia zateplenie obvodového plášťa, vstupných priestorov, výmena výťahu, samotný byt je po čiastočnej rekonštrukcii, ktorá bola prevezená v rokoch 2014, 2022-2023. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie, polyfunkčné bytové domy, obchody, školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Parkovanie v okolí domu je uspokojujúce pre vlastníkov bytového domu. Nachádzajú sa tu školy, škôlky, obecný úrad, kultúrny dom, kostol, základné obchody a služby, firmy ponúkajúce pracovnú príležitosť. Pracovné možnosti obyvateľstva sú priamo v Devínskej Novej Vsi a v dosahu dopravy- podľa zisťovania stavu je nezamestnanosť do 5%. Bežný hluk od ulice. V Devínskej Novej Vsi sa nachádza automobilka Volkswagen Slovakia a.s., závody Presskam a Tower. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie som zvolila na základe zisťovania stavu na relevantnom realitnom trhu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,550 + 3,100)	4,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,853
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,550 - 1,395)	0,155

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} * v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,550	10	15,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,550	30	46,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,100	7	21,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,650	5	23,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,550	6	9,30
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,100	10	31,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,650	8	37,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,550	6	9,30
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,100	5	15,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	3,100	9	27,90
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,853	7	5,97
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,650	7	32,55
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,650	6	27,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,550	4	6,20
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,100	5	15,50
16	Názor znalca				

dobrý byt	II.	3,100	20	62,00
Spolu			145	387,27

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 387,27 / 145$	2,671
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 65\,048,83 \text{ €} * 2,671$	173 745,42 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Devínska Nová Ves, Bratislava IV.****POPIS**

Ohodnocované pozemky parc.č. 2878/34, 2878/34 sú evidované na LV č. 3257 o výmere spolu 854m², vedené ako zastavané plochy a nádvoria na ulici Jána Smreka v k.ú. Devínska Nová Ves v Bratislave. K ohodnocovanému bytu prislúcha podiel 7201/529126 na pozemkoch pod bytovým domom súpr.č. 6163. Okolo domu sú vybudované prístupové chodníky, ihriská, parkoviská 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 20 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]
2878/34	zastavané plochy a nádvoria	380	380,00	7201/529126	5,17
2878/35	zastavané plochy a nádvoria	474	474,00	7201/529126	6,45
Spolu výmera			854,00		11,62

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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	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	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 854,00 \text{ m}^2 * 282,74 \text{ €/m}^2$	241 459,96 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2878/34	1 462,05
parcela č. 2878/35	1 824,03
Spolu	3 286,08

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 50, na 2.posch., bytového domu súpisné číslo 6163, ulica J. Smreka vchod č. 24 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 2878/34, 2878/35 a pozemkov parc.č. 2878/34, 2878/35 so spoluvlastníckym podielom 7201/529126 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a so spoluvlastníckym podielom na pozemkoch, evidovaných na LV č. 3257 v k.ú. Devínska Nová Ves, obec BA m.č. Devínska Nová 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 neprimeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 173 745,42 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 3 286,08 €
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. 50, 2.posch., ul. Jána Smreka č. 24, s.č. 6163, k.ú. Devínska Nová Ves, Bratislava	173 745,42	1/1	173 745,42
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Devínska Nová Ves, Bratislava IV. - parc. č. 2878/34 (5,17 m ²)	107 441,20	7201/529126	1 462,19
Pozemky - k.ú. Devínska Nová Ves, Bratislava IV. - parc. č. 2878/35 (6,45 m ²)	134 018,76	7201/529126	1 823,89
Spolu pozemky (11,62 m²)			3 286,08
Spolu VŠH			177 031,50
Zaokrúhlená VŠH spolu			177 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 177 000,00 €

Slovom: Jedenstosedemdesiatšedemtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach nie sú evidované ťarchy.

V Bratislave dňa 20.10.2024




Ing. Dagmar Jančovičová

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY v spoluvlastníckom podiele 1/12

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt - č. 50, 2.posch., ul. Jána Smreka č. 24, s.č. 6163, k.ú. Devínska Nová Ves, Bratislava	173 745,42	1/12	14 478,79
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Devínska Nová Ves, Bratislava IV. - parc. č. 2878/34 (5,17 m ²)	107 441,20	7201/529126	1 462,19
Pozemky - k.ú. Devínska Nová Ves, Bratislava IV. - parc. č. 2878/35 (6,45 m ²)	134 018,76	7201/529126	1 823,89
Spolu pozemky (11,62 m²)			3 286,08
Spolu VŠH			17 764,87
Zaokrúhlená VŠH spolu			17 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 17 800,00 €
Slovom: Sedemnásťtisícosemsto Eur



Ing. Dagmar Jančovičová

V Bratislave dňa 20.10.2024

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3257 - čiastočný, k.ú. Devínska Nová Ves - obec: BA-m.č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV, dňa 15.10.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Devínska Nová Ves - obec: BA-m.č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV, dňa 15.10.2024
- Potvrdenie o začatí užívania bytového domu, vydané, zo dňa Správa objektov DNV s.r.o. - kópia
- Pôdorys bytu č. 50, 2.p., ul. J. Smreka č. 24, Bratislava - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Jančovičová Dagmar Ing.
Kríková 8697/16
821 07 Bratislava

HeyPay

Naša značka
HP045 /24/13A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
15.10.2024

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-Devínska Nová Ves, katastrálne územie Devínska Nová Ves, evidovaný na liste vlastníctva č. 3257 ako:

- byt č. 50, 2.p., vchod č. J.Smreka 24, ulica: Jána Smreka, v bytovom dome súpisné č. 6163, postavenom na parcelách registra "C" evidovaných na katastrálnej mape pod parcelným č. 2878/34, parcelným č. 2878/35
- 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. 2878/34, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 380 m², parc. č. 2878/35, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 474 m², o veľkosti 7201/529126.

Vlastníkom predmetu dražby je Fedorčák Tomáš r. Fedorčák, nar. 29.07.1988, bytom Jána Smreka 24,

Bratislava, PSČ 841 07, **spoluvlastnícky podiel v 1/12.**

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

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 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

Okres : 104
Obec : 529371
Katastrálne územie : 810649

Bratislava IV
Bratislava-Devínska Nová Ves
Devínska Nová Ves

Dátum vyhotovenia : 15.10.2024
Čas vyhotovenia : 12:42:02
Údaje platné k : 14.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3257 ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2878/34	380	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2878/35	474	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania 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
6163	2878/34 2878/35	9	Jána Smreka 24,26		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

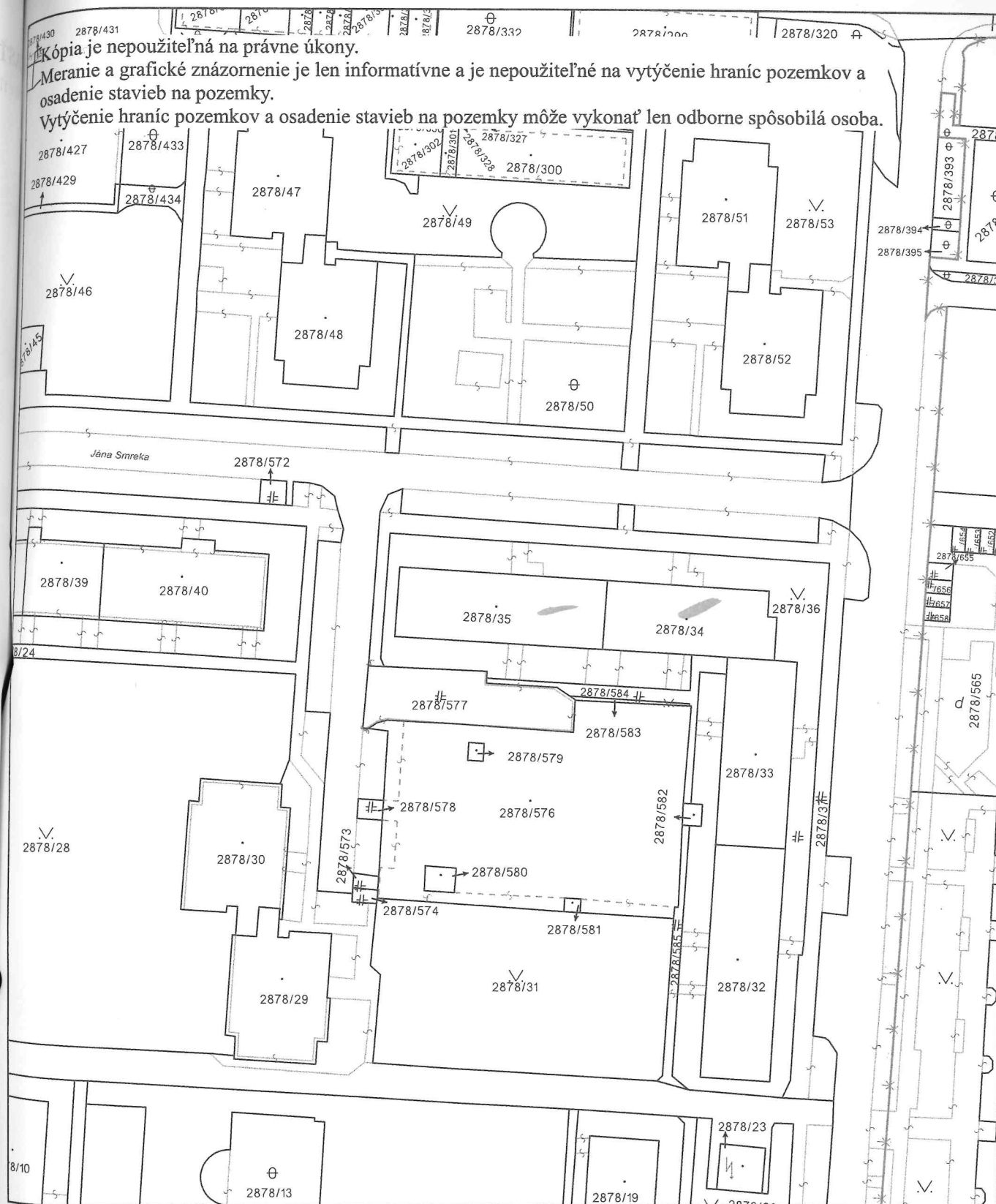
Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
J.Smreka 24	2	50	

Súpisné číslo 6163		Miestna časť	7201/529126
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel	
50	Fedorčáková Mária r. Valovičová, Jána Smreka 24, Bratislava, PSČ 841 07, SR, Dátum narodenia: 19.11.1958	7/12	
Titul nadobudnutia: Kúpa V-31568/98 zo dňa 27.1.1999 Osvedčenie o dedičstve 60D/127/2008-19 Dnot 68/2008M zo dňa 07.11.2008.Z-13529/08			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
79	Fedorčák Ján r. Fedorčák, Ševčenkova 7, Bratislava, PSČ 841 08, SR, Dátum narodenia: 29.08.1946	1/12	
Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 60D/127/2008-19 Dnot 68/2008M zo dňa 07.11.2008.Z-13529/08			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
80	Nemecsková Emília r. Fedorčáková, Komárnická 34, Bratislava, PSČ 841 08, SR, Dátum narodenia: 24.05.1944	1/12	
Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 60D/127/2008-19 Dnot 68/2008M zo dňa 07.11.2008.Z-13529/08			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
81	Fedorčáková Jana r. Fedorčáková, Jána Smreka 24, Bratislava, PSČ 841 07, SR, Dátum narodenia: 11.09.1981	1/12	
Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 60D/127/2008-19 Dnot 68/2008M zo dňa 07.11.2008.Z-13529/08			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
82	Fedorčák Tomáš r. Fedorčák, Jána Smreka 24, Bratislava, PSČ 841 07, SR, Dátum narodenia: 29.07.1988	1/12	
Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 60D/127/2008-19 Dnot 68/2008M zo dňa 07.11.2008.Z-13529/08			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky		K nehnuteľnosti	
Vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka Tomáš Fedorčák r. Fedorčák (29.07.1988), podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava I o vyhlásení konkurzu č.B1-33OdK/12/2023 zo dňa 27.02.2023, na byt č.50, 2.p., vchod J. Smreka 24, v podiele 1/12, správca konkurznej podstaty je JUDr. Štefan Dedák, P-1805/23		-	
83	Fedorčáková Dana r. Fedorčáková, Jána Smreka 24, Bratislava, PSČ 841 07, SR, Dátum narodenia: 13.06.1989	1/12	
Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 60D/127/2008-19 Dnot 68/2008M zo dňa 07.11.2008.Z-13529/08			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĽARCHY
Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava IV	Bratislava-Devínska Nová Ves	Devínska Nová Ves
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2878/35 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	15.10.2024 12:42:50	Bez autorizácie	
Údaje platné k	14.10.2024 18:00:00		

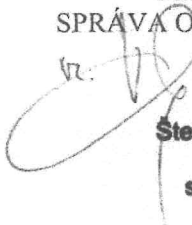


POTVRDENIE

Potvrdzujeme, že obytný dom J. Smreka 24-26, súpisné číslo 6163 bol odovzdaný do užívania na základe kolaudačného rozhodnutia odborom výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava IV v roku 1988.

S pozdravom

Martina Kričková
SPRÁVA OBJEKTOV DNV s.r.o.


SPRÁVA OBJEKTOV
DNV s.r.o.
Štefana Králik 1, 841 08 Bratislava
IČO: 51667746
sprava@spravaobjektovdnv.sk

2400
900
900
2400
1500/895/



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

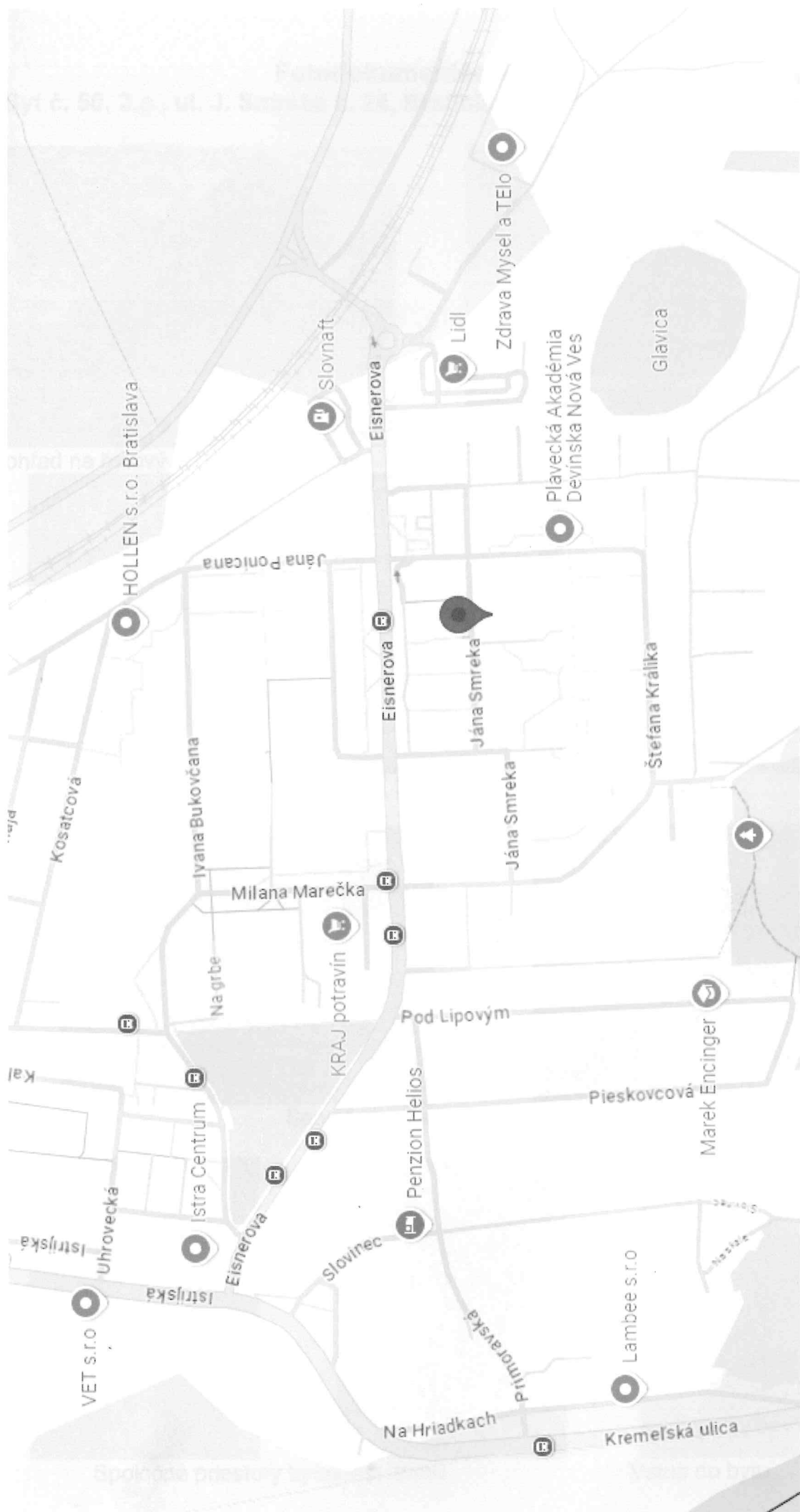
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- 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 umyvárnou 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. 50, 2.p., ul. J. Smreka č. 24, Bratislava IV., zo dňa 17.10.2024



Pohľad na bytový dom zo S-Z strany



Pohľad na bytový dom z J-Z strany



Vchod č. 24 do bytového domu



Spoločné priestory bytového domu



Spoločné priestory bytového domu



Vstup do bytu



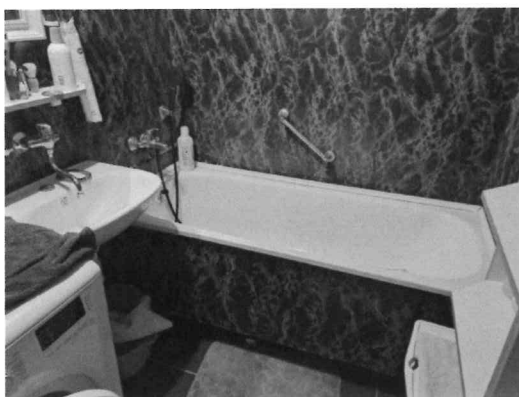
Predsieň



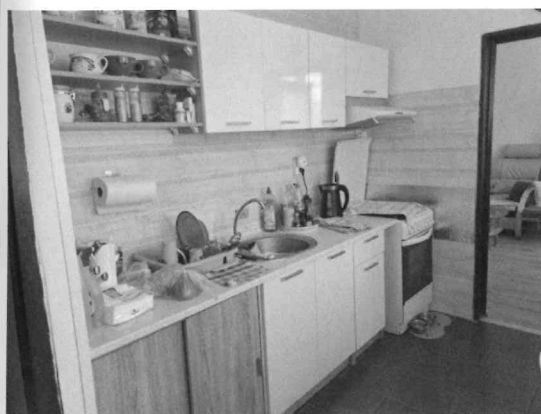
Chodba



Samostatné WC



Kúpeľňa



Kuchyňa



Izba



Izba



Obývacia miestnosť



Lóggia

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 182/2024

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



Ing. Dagmar Jančovičová

