

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kríkova č. 16
821 07 Bratislava
I 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: 24.02.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 43/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 2, na 1.posch., bytového domu súpisné číslo 2173, Cabanova ulica vchod č. 17 v Bratislave**, postavenom na pozemku parc.č. 1137, 1138 a pozemky parc.č. 1137, 1138 so spoluvlastníckym podielom 3590/122764 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch, evidovaných na LV č. 3716 v k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

HeyPay s.r.o.

25. 03. 2025

POSTÚPENÉ: 485/2025

Počet strán (z toho príloh) : (26) 10

Počet odovzdaných vyhotovení : 2 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 2, na 1.posch., bytového domu súpisné číslo 2173, Cabanova ulica vchod č. 17 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 1137, 1138 a pozemky parc.č. 1137, 1138 so spoluvlastníckym podielom 3590/122764 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch, evidovaných na LV č. 3716 v k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 20.03.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.03.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 340/2022, vypracovaný Ing. Mgr. Jana Pecníková, zo dňa 28.07.2022 - kópia
- Potvrdenie o veku domu, vydané Doming s.r.o., zo dňa 25.07.2022 - kópia
- Pôdorys bytu č. 2, 1.p., Cabanova ul. č. 17, Bratislava - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3716 - čiastočný, k.ú. Dúbravka - obec: BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dňa 03.03.2025
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Dúbravka - obec: BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dňa 03.03.2025
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu.
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

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 diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

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 porovnávací 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:

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

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 nehnuteľností, 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:

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

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, 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. 3716, vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.03.2025.
 Okres - Bratislava, obec - Bratislava - m.č. Dúbravka, katastrálne územie - Dúbravka.

ČASŤ A: Majetková podstata:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

parcela	Výmera	Druh	Spôsob	Umiest.	Práv.	Druh
číslo	m ²	pozemku	využ.	poz.	vz.	ch.n.
1137	192	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
1138	192	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umieszczenie pozemku:

1-Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
2173	1137, 1138	9	Cabanova 15, 17	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: Cabanova 17 1.p. byt č. 2
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 3590/122764

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
14 Čistý Daniel r. Čistý, Podzáhradná 3, Bratislava, PSČ 821 07, SR ,
Dátum narodenia: 15.07.1987
Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia: - Kúpna zmluva V-28483/2022 zo dňa 13.10.2022 .

ČASŤ C. Ľarchy:

- Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka,a.s. IČO: 31320155, na byt č. 2, 1.p., vchod Cabanova 17, podľa V-27957/2022 zo dňa 10.10. 2022

- Exekučný záložné právo v prospech Niko Lagerfeld s.r.o., IČO:44262639, na byt č. 2, 1.p., vchod Cabanova 17 podľa exekučného príkazu č. 225EX 185/24 zo dňa 02.08..2024, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Mráz, Z-11641/24

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-27957/2022 na byt č.2, 1.p., vchod Cabanova 17 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155 formou dobrovoľnej dražby, P-180/2025

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 20.03.2025. Nakoľko v čase šetrenia nebola prístupná nehnuteľnosť, bol zadávateľom predložený Znalecký posudok č. 340/2022 s prílohami. Fotodokumentácia bytového domu od ulice, boli vyhotovené znalcom dňa 20.03.2025.

d) Technická dokumentácia:

d) Technická dokumentácia:
Nakoľko nebola nehnuteľnosť sprístupnená, zadávateľ poskytol pôvodný ZP č. 340/2022, vypracovaný Ing. Mgr. Jana Pecníková, odkiaľ som prevzala prílohy - potvrdenie o veku bytového domu a pôdorys bytu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Odhodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 3716 vo výlučnom vlastníctve Čistý Daniel r. Čistý, nar. 15.07.1987, bytom Podzáhradná 3, Bratislava, PSČ 821 07, SR , so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté: - Kúpna zmluva V-28483/2022 zo dňa 13.10.2022 .

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 2 a nachádza sa na 1.posch., bytového domu súp.č. 2173 - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1137, 1138 - v k.ú. Dúbravka - 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 - Cabanova ulica.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s.
- Exekučný záložné právo v prospech Niko Lagerfeld s.r.o.,

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

Byt č. 2 na 1.posch. bytového domu súp.č. 2173, Cabanova ulica, vchod číslo 17, k.ú. Dúbravka, obec: BA-m.č. Dúbravka, Bratislava, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach a pozemkoch.

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. - Dúbravka - Bratislava VI.

- prípustné funkcie - viacpodlažná zástavba obytného územia,
- kód funkčnej plochy - 101

- Územný plán z roku - 2007

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

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 2, 1.p. (2.NP), s.č. 2173, Cabanova ul. č. 17, Bratislava

POPIS

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 340/2022, vypracovaný Ing. Mgr. Jana Pecníková, poskytnutý zadávateľom.

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom súp. č. 2173 sa nachádza v Bratislave – m.č. Dúbravka, na Cabanovej ulici č. 15, 17, postavený na pozemku parc.č. 1137, 1138. Ide o samostatne stojací objekt, ktorý pozostáva z 5.NP a nie je podpivničený, kde na prízemí sa nachádzajú spoločné priestory, pivnice prislúchajúce bytom. V ostatných nadzemných podlažiach sa nachádzajú už len byty, nenachádza sa tu osobný výťah. Je postavený typickou panelovou technológiou, založený na betónových základoch, zastrešený rovnou strechou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Dom bol daný do užívania v roku 1975 a je po rekonštrukcii - zateplenie obvodového plášťa, spoločné priestory, výmena okien a vstupných dverí. Povrchová úprava obvodového plášťa omietky na báze umelých látok, povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementové omietky s olejovým náterom do výšky 1,50m, okná a vstupné dvere plastové. Schodisko je železobetónové dvojramenné s povrchovou úpravou liate terazzo, podesty, medzipodesty a spoločné priestory majú podlahu z betónovej dlažby. Elektroinštalácia spoločných priestorov je svetelná i motorická. Bytový dom je centrálne vykurovaný a má centrálnu dodávku teplej úžitkovej vody. V bytoch je rozvod studenej i teplej vody, napojený na verejný rozvod plynu, kanalizácie elektriny, vody.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch.

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

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

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 2, nachádzajúci sa na 1.p., vo vchode č. 17 a dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorými sú predsieň, kúpeľňa, samostatné WC a pivnica. V roku 2022 bola prevedená rekonštrukcia, kedy boli prevedené aj dispozičné zmeny - kuchynská linka bola presunutá do obývacej miestnosti a z pôvodnej kuchyne vznikla izba. Povrchová úprava vnútorných stien sadrové omietky, sadrokartónové stropy s bodovým osvetlením, keramický obklad stien v kúpeľni a WC, obložená vaňa, podlahy v obytných miestnostiach veľkoplošné laminátové v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby. Vchodové dvere bezpečnostné, protipožiarne, dyhované, vnútorné dvere osadené do obložkových zárubniach. Okná plastové s vnútornými žalúziami, kuchynská linka na báze dreva so zabudovanými spotrebičmi, granitový drez s pákovou batériou, elektrický sporák so sklokeramickou varnou doskou a elektrická rúra, mikrovlnná rúra, chladnička. V kúpeľni osadená plastová vaňa, keramické umývadlo v nábytkovej skrinke, v samostatnom WC závesná záchodová misa s obmurovanou nádržkou. Byt je vykurovaný ústredným kúrením teplovodným diaľkovým, vykurovacie telesá sú doskové oceľové radiátory s meračmi spotreby tepla. Príprava teplej vody je diaľková.

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 s kuchyňou 5,048*3,438	17,36
izba 3,435*1,90	6,53
predsieň s chodbou 1,335*0,881+1,354*1,138+1,723*1,194+1,029*0,865	5,66
kúpeľňa 1,538*1,565	2,41
samostatné WC 0,791*0,920	0,73
pivnica 2,820*1,421	4,01
Vypočítaná podlahová plocha	36,70

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: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,22
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,21
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,76
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,53
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,22
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,86
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,93
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,04

9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,05	2,10	1,77
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,51
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,07
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,42
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,69
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,84
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,05	2,10	1,77
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,05	2,10	1,77
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,05	1,05	0,89
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,20
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,30	5,20	4,39
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	2,00	2,00	1,69
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,20
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,17
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,32
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,79
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,69
32	Vybavenie kuchýň	2,00	6,30	12,60	10,64
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,39
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	3,72
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,17
Spolu		100,00		118,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 118,40 / 100 = 1,184$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,849 * 1,132 * 1,1840 * 1,05$$

$$VH = 1\,762,05 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 2, 1.p. (2.NP), s.č. 2173, Cabanova ul. č. 17, Bratislava	1975	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,762,05 \text{ €/m}^2 * 36,7 \text{ m}^2$	64 667,24
Technická hodnota	50,00% z 64 667,24 €	32 333,62

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v k.ú. Dúbravka mestskej časti Dúbravka, 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 zaťažované negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD s pravidelným cestným spojením. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.2 nachádzajúci sa na 1.posch. obytného domu, Cabanova ulica č. 17, Bratislava.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť bola v čase šetrenia 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:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka,a.s.
- Exekučný záložný právo v prospech Niko Lagerfeld s.r.o.,

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 na okraji bratislavskej mestskej časti Dúbravka. Je vsadený do príjemného prostredia zelene a oddychovej zóny s detskými ihriskami. Stav bytového domu po rekonštrukcii a samostatný byt rovnako po kompletnej rekonštrukcii, ktorá bola prevedená v roku 2022. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie a školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Dobré spojenie do centra mesta Bratislavy, okolia a na diaľničný obchvat, 20 min cestou autom do centra mesta Bratislavy. Pozemok je mierne svahovitý, parkovanie v okolí domu je uspokojujúce pre vlastníkov bytového domu. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - priemerná hustota, byt sa nachádza na 1.posch. v krajnej sekcii. Mestská doprava v okolí bytového domu je v blízkosti, autobusová stanica vzdialená MHD 25min.a vlaková stanica vzdialená 20min., občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, banky, reštaurácie-kompletná vybavenosť. Bežný hluk od ulice. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie som zvolila na základe zisťovania stavu na relevantnom realitnom trhu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,900 + 3,800)	5,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,045
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,900 - 1,710)	0,190

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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 výrazne vyšší	I.	5,700	10	57,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní, bežné sídliská	III.	1,900	30	57,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	5,700	7	39,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,700	5	28,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,045	6	6,27
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,800	10	38,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,700	8	45,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,800	6	22,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,900	5	9,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	3,800	9	34,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,900	7	13,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,700	7	39,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,700	6	34,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,900	4	7,60
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,800	5	19,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	3,800	20	76,00
	Spolu			145	528,77

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 528,77 / 145$	3,647
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 32\,333,62 \text{ €} * 3,647$	117 920,71 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Dúbravka, Bratislava IV.

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 1137, 1138 sú evidované na LV č. 3716, vedené ako zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Dúbravka, na Cabanovej ulici v Bratislave. K ohodnocovanému bytu patrí spoluvlastnícky podiel 3590/122764 na pozemku pod bytovým domom súp.č. 2173. Okolo domu sú vybudované prístupové chodníky, cesty, ihriská a dostačujúce parkovacie miesta pre vlastníkov bytového domu, napojený na všetky inžinierske siete. Pozemky sú mierne svahovité a nachádzajú sa v blízkosti prostriedku MHD s dobrou úpravou ciest, pričom cesta do úplného centra mesta vlastným autom je 15 min., dobrá dostupnosť do okolitých mestských častí. 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]
1137	zastavané plochy a nádvoria	192	192,00	3590/122764	5,61
1138	zastavané plochy a nádvoria	192	192,00	3590/122764	5,61
Spolu výmera			384,00		11,22

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _p 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	1,25
k _r koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,25 * 1,00$	4,0950
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,0950$	271,87 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 384,00 \text{ m}^2 * 271,87 \text{ €/m}^2$	104 398,08 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1137	1 526,46
parcela č. 1138	1 526,46
Spolu	3 052,92

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 2, na 1.posch., bytového domu súpisné číslo 2173, Cabanova ulica vchod č. 17 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 1137, 1138 a pozemky parc.č. 1137, 1138 so spoluvlastníckym podielom 3590/122764 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch, evidovaných na LV č. 3716 v k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, 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: 117 920,71 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 3 052,92 €
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. 2, 1.p. (2.NP), s.č. 2173, Cabanova ul. č. 17, Bratislava	117 920,71	1/1	117 920,71

Pozemky			
Pozemky - k.ú. Dúbravka, Bratislava IV. - parc. č. 1137 (5,61 m ²)	52 199,04	3590/122 764	1 526,46
Pozemky - k.ú. Dúbravka, Bratislava IV. - parc. č. 1138 (5,61 m ²)	52 199,04	3590/122 764	1 526,46
Spolu pozemky (11,22 m²)			3 052,92
Spolu VŠH			120 973,63
Zaokrúhlená VŠH spolu			121 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 121 000,00 €
Slovom: Jedenstodvadsaťjedentisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s.
- Exekučný záložné právo v prospech Niko Lagerfeld s.r.o.,

V Bratislave dňa 23.3.2025



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3716 - čiastočný, k.ú. Dúbravka - obec: BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dňa 03.03.2025
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Dúbravka - obec: BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dňa 03.03.2025
- Potvrdenie o veku domu, vydané Doming s.r.o., zo dňa 25.07.2022 - kópia
- Pôdorys bytu č. 2, 1.p., Cabanova ul. č. 17, Bratislava - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytového domu a bytu na miestnom šetrení.

Jančovičová Dagmar Ing.
Kříková 8697/16
821 07 Bratislava

JJan Žemlička

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

HeyPay

Naša značka
HP009 /25/23A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
24.02.2025

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 BA-m.č. DÚBRAVKA, katastrálne územie Dúbravka, evidovaný na liste vlastníctva č. 3424 ako:

- byt č. 2, 1.p., vchod: Cabanova 17, v bytovom dome Cabanova 15,17 súpisné č. 2173, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 1137 a 1138
- 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. 1137, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 192 m², parc. č. 1138, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 192 m², o veľkosti 3590/122764.

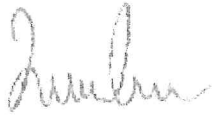
Vlastníkom predmetu dražby je Čistý Daniel r. Čistý, narodený 15.07.1987, bytom Podzáhradná, Bratislava, PSČ 821 07, spoluvlastnícky podiel v 1/1 - ine.

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

znalcom.

Žiadame dodať:

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

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Znalec'.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

104 Bratislava IV
529 389 BA-m.č. DÚBRAVKA
katastrálne územie: 806 099 Dúbravka

Dátum vyhotovenia: 03.03.2025
Čas vyhotovenia : 11:23:34

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3716 - čiastočný

A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
17	192	Zastavané plochy a nádvoria	15		1	
18	192	Zastavané plochy a nádvoria	15		1	

Udá:

Spôsobu využívania pozemku

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

Umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Parcelné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chrn.n.	Umiest. stavby
73	1137	9	Cabanova 15,17		1
73	1138	9	Cabanova 15,17		1

Udá:

Druhu stavby

9 - Bytový dom

Umiestnenia stavby

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Udá: Cabanova 17

1. p.

Byt č. 2

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

3590/122764

Vlastník právneho vzťahu: Vlastník

Čistý Daniel r. Čistý, Podzáhradná 3, Bratislava, PSČ 821 07, SR

Dátum narodenia: 15.07.1987

Spoluvlastnícky podiel :

1/1

Udá nadobudnutia

priezvisko, meno (názov)
slo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka
zmluva V-28483/2022 zo dňa 13.10.2022

*** Ostatné PRIESTORY nevyžiadané ***

č C: TARCHY

č. 15
ložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s. IČO: 31320155, na byt č. 2, 1.p.,
pod Cabanova 17, podľa V-27957/2022 zo dňa 10.10. 2022
č. 15
ekučný záložné právo v prospech Niko Lagerfeld s.r.o., IČO:44262639, na byt č. 2, 1.p.,
pod Cabanova 17 podľa exekučného príkazu č. 225EX 185/24 zo dňa 02.08..2024, súdny
ekútor JUDr. Jaroslav Mráz, Z-11641/24
*** Vlastník je bez ďalších tiarch ***

údaj

Iné údaje nevyžiadané



Objednávka: 586/21
Vyhotožil: Zsolt Sárkány

VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA V MENE ÚGKK SR



Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor	Okres	Bratislava IV	Obec	BA-m.č. DÚBRAVKA	Kat. územie	Dúbravka
	Číslo zákazky	K1-5186/2025	Vektorová mapa	Mierka	1 : 1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
na parcelu: --						
Vyhotovil						
Dňa	03.03.2025		Meno	Zsolt Sárkány		
Pečiatka a podpis						

DOMING, s.r.o., Nejedlého 51, 841 02 Bratislava,
tel.: 6446 2474, 0911 976 519, email : doming@doming.sk
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: S r o, vl.č. : 21977/B
„Správca bytových domov“

Vážený pán
V-REAL SK s.r.o.
Klincová 12
821 08 Bratislava

Zn: Bratislava 25.07.2022

Vec : Potvrdenie

DOMING, s.r.o. správca domu na ul. Cabanova č. 15 - 17, v Bratislave, týmto potvrdzuje, že uvedený dom bol daný do užívania v roku 1975.

S pozdravom

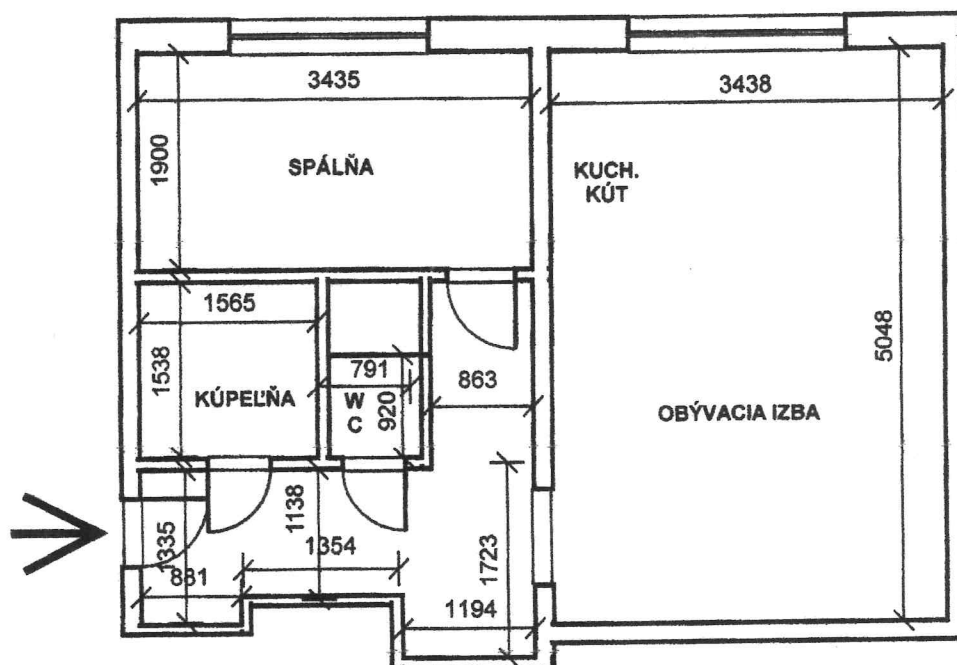
Miriám Šteffčková
DOMING, s.r.o.

Tel.: 02/64 46 24 74
Mobil: 0911 976 519
E-mail : doming@doming.sk

Stránkové dni :
Pondelok : 9,00 - 13,00
Streda : 13,00 - 18,00

IČO : 35790768
DIČ : 2021511195
IČDPH : SK 2021511195

Byt č. 2, Cabanova 17, Bratislava - Dúbravka



C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA

101

101 viacpodlažná zástavba obytného územia

102 málopodlažná zástavba obytného územia

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou



Fotodokumentácia

Byt č. 2, 1.p., Cabanova ul.č. 17, Bratislava II., zo dňa 20.03.2025



Pohľad na bytový dom zo západnej strany



Pohľad na bytový dom zo S-V strany



Hlavný vstup – pohľad z J-V strany



Vedľajší vstup – zo západnej strany



Vchod č. 17

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 43/2025

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



.....
Ing . Dagmar Jančovičová

3.4
3.5
3.6
3.7
3.8
3.9

