

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

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

Objednávka zo dňa: 16.08.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 150/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **nebytového priestoru č. 12 (garážový box), na -1 suterén v hromadnej podzemnej garáži súp.č. 14021, Jedľová ulica č. 2A v Bratislave**, postavenej na pozemku parc.č. 631/122 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 3516 v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

Počet strán (z toho príloh) : (25) 11

Počet odovzdaných vyhotovení : 5+2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 12 (garážový box), na -1 suterén v hromadnej podzemnej garáži súp.č. 14021, Jedľová ulica č. 2Av Bratislave, postavenej na pozemku parc.č. 631/122 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 3516 v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 09.09.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.10.2024

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Potvrdenie o odovzdaní do užívania objektu, vydané BYTY, spol. s r.o., zo dňa 16.09.2024 - kópia
- Listina o zrušení a určení súpisného a orientačného čísla č.:2046/01-02-Št, vydané MČ Bratislava - Vrakuňa, zo dňa 14.01.2002 - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3516 - čiastočný, k.ú. Vrakuňa - obec: BA-m.č. Vrakuňa, Bratislava II., dňa 16.08.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Vrakuňa - obec: BA-m.č. Vrakuňa, Bratislava II., dňa 16.08.2024.
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu - pôdorys bytu
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov..
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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:

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

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [-],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}H_S = M . V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
V_SH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode 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 kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode 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. 3516-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.08.2024.

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

ČASŤ A: Majetková podstata:

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	druh ch. n.	umiestnenie stavby
14021	631/122	20	Hromadná podzemná garáž		2

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 631/122 pod stavbou s.č. 14021 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1095.

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Umiestnenie stavby

2 - Podzemná stavba

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

Nebytový priestor

Vchod: garáž. box -1 suterén NP č.12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 1/73

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

13 TAMESAN s.r.o., Trnavská 70, Bratislava, PSČ 821 02, SR, IČO: 36361712

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva podľa V-908/09 zo dňa 10.3.2009

ČASŤ C. Ťarchy:

- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na NP č.12-garáž na -1. p., vchod garážový box v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa (IČO 30807484) podľa EX 3309/14 zo dňa 5.3.2015 (súdny exekútor JUDr. Hana Cibulková), Z-5108/15.

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Poznamenáva sa konkurzné konanie č. 37K/18/2017 k nehnuteľnosti - nebytovému priestoru garáž č. 12, -1.p., vchod garážový box, P-311/2024

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.09.2024 za účasti zástupcu zadávateľa. Zameranie bolo vykonané dňa 10.09.2024 digitálnym diaľkometerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery parkovacieho státiu sú použité pre výpočet podlahovej plochy a následne výpočet technickej hodnoty bytu. Fotodokumentácia stavu parkovacieho státiu a bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 10.09.2024.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom bolo predložené potvrdenie o začatí užívania hromadnej garáže, listina o zrušení a určení súp. a or. čísla. V čase šetrenia nebola garáž sprístupnená a z toho dôvodu bol zameraný a zakreslený jeden z otvorených boxov, nakoľko sú všetky rovnaké.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého potvrdenia, z čoho vyplýva, že vek objektu je 2024-1999= 25 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:

Ohodnocovaný garážový box a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 3516 sú vo výlučnom vlastníctve TAMESAN s.r.o., Trnavská 70, Bratislava, PSČ 821 02, SR, IČO: 36361712, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté:- Kúpna zmluva podľa V-908/09 zo dňa 10.3.2009

Ohodnocovaný garážový box č. 12 sa nachádza v suteréne (-1.p.) hromadnej podzemnej garáže súp.č. 14021 postavenej na pozemku parc.č. 631/122 v k.ú. Vrakúňa - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie

stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape. Prístup k nehnuteľnostiam je po verejnej komunikácii - Poľnohospodárska ulica.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Exekučný príkaz v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa

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

Garážový box - v hromadnej podzemnej garáži, súp.č. 14021, Jedľová ulica, k.ú. Vrakuňa, obec: BA-m.č. Vrakuňa, Bratislava II., so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu

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

- pozemok parc.č. 631/122 pod hromadnou podzemnou garážou súp.č. 14021 v k.ú. Vrakuňa, Bratislava II.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Mestská časť Vrakuňa, k.ú. - Vrakuňa - Bratislava II.

- 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 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 NP - garážový box č. 12, -1 suterén, Jedľová ul. č. 2A, s.č. 14021, Bratislava II.

POPIS

Nebytový priestor č. 12 - garážový box sa nachádza v suteréne (-1.p.) (podzemná stavba, nad ktorou je trávnik) v hromadnej podzemnej garáži súp.č. 14021, medzi jedľovou, Poľnohospodárskou a Vřbovou ulicou v k.ú. Vrakuňa, okres Bratislava II., o výmeru 16,07m². Ide o nebytový priestor, so vstupom z nadzemného objektu, vedúcou rampou do podzemného podlažia kde sa nachádza spolu 73 garážových boxov. Samotné garáže majú prevažne plechové manuálne ovládané brány, opatrené zámkom.

Z konštrukčného hľadiska ide o železobetónový objekt, stropná konštrukcia podzemného podlažia z keramickým nosníkov a vložiek, nadzemná časť - vstupný objekt zastrešený sedlovou strechou bez podhľadu, kľampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Okná jednoduché oceľové, vstupná brána elektricky ovládaná, vedľa ktorej je vstupná bránka. Povrchová úprava obvodového plášťa brizolitová omietka, povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementová hrubozrnná omietka, podlahy cementový poter. Rozvod elektroinštalácie, v spoločných častiach senzorové osvetlenie.

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]
garážový box 5,75*2,80-(2*0,10*0,15)	16,07
Vypočítaná podlahová plocha	16,07

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,800$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$
Počet miestností:	1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	7,29
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	26,22
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,66
4	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	7,29
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,92
7	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,46
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	4,37
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,92
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,73
12	Okná	5,00	1,00	5,00	7,29
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,73
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,46
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,92
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	0,90	3,60	5,25
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,92
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,64
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	4,37
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	3,64
Spolu		100,00		68,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 68,60 / 100 = 0,686$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,800 * 0,939 * 0,6860 * 1,05$$

$$VH = 836,08 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP - garážový box č. 12, -1 suterén, Jedľová ul. č. 2A, s.č. 14021, Bratislava II.	1999	25	75	100	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$836,08 \text{ €/m}^2 * 16,07 \text{ m}^2$	13 435,81
Technická hodnota	75,00% z 13 435,81 €	10 076,86

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v k.ú. Vrakuňa, okres Bratislava II. na Jedľovej ulici. Lokalita je považovaná za obytnú zónu s dobrou občianskou vybavenosťou. Mesto má komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné, stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teponosná sieť. Priamo v m.č. Vrakuňa je 7 materských škôl, 3 základné školy a Súkromné slovenské gymnázium. Nachádza sa tu Lesopark Vrakuňa ktorý je prepojený lávkou cez Malý Dunaj priamo do obytného súboru. Odtiaľto sa dá priamo dostať po novovybudovanej cyklistickej trase až na petržalskú hrádzu vhodné aj pre korčuliarov. Lesopark Vrakuňa je vhodná voľba na oddych pre celú rodinu. V centre mestskej časti sa nachádza pešia zóna s obchodmi, potravinami, domáce potreby, pošta, ambulancia lekárov, lekáreň, kvetinárstvo kaviarne obchody s odevami. V danej lokalite sú vybudované všetky druhy inžinierskych sietí. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí ohodnocovaného objektu je ovplyvnená bežným hlukom od dopravy. Poloha nehnuteľnosti je vyhovujúca pre svoj účel využitia. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je garážový box č.12 v suteréne (-1.p.) hromadnej podzemnej garáže súp.č. 14021, Poľnohospodárska ulica, Bratislava.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť využívaná na projektovaný účel - parkovanie pre motorové vozidlo. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Exekučný príkaz v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	3,900	10	39,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,600	7	18,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,900	5	19,50
5	Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva	V.	0,130	6	0,78
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,900	8	31,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,300	6	7,80
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,130	5	0,65
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor prístupný len z nádvorja	V.	0,130	9	1,17
11	Charakteristika nebytového priestoru skladové priestory a garáže	V.	0,130	7	0,91
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,900	7	27,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,900	6	23,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,300	4	5,20

15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,600	5	13,00
16	Názor znalca				
	dobrý nebytový priestor	II.	2,600	20	52,00
	Spolu			145	292,11

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 292,11 / 145$	2,015
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 10\,076,86 \text{ €} * 2,015$	20 304,87 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 12 (garážový box), na -1 suterén v hromadnej podzemnej garáži súp.č. 14021, Jedľová ulica č. 2A v Bratislave, postavenej na pozemku parc.č. 631/122 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 3516 v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 20 304,87 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
NP - garážový box č. 12, -1 suterén, Jedľová ul. č. 2A, s.č. 14021, Bratislava II.	20 304,87
Spolu VŠH	20 304,87
Zaokrúhlená VŠH spolu	20 300,00

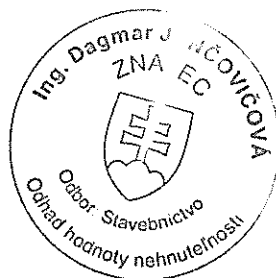
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 20 300,00 €
Slovom: Dvadsaťtisícristo Eur


4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok parc.č. 631/122 pod hromadnou podzemnou garážou súp.č. 14021 v k.ú. Vrakuňa, Bratislava II.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Exekučný príkaz v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa

V Bratislave dňa 23.10.2024




Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3516 - čiastočný, k.ú. Vrakuňa - obec: BA-m.č. Vrakuňa, Bratislava II., dňa 16.08.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Vrakuňa - obec: BA-m.č. Vrakuňa, Bratislava II., dňa 16.08.2024.
- Potvrdenie o odovzdaní do užívania objektu, vydané BYTY, spol. s r.o., zo dňa 16.09.2024 - kópia
- Listina o zrušení a určení súpisného a orientačného čísla č.:2046/01-02-Št, vydané MČ Bratislava - Vrakuňa, zo dňa 14.01.2002 - kópia
- Pôdorys garážového boxu č. 12, Jedľová ul.č. 2A, súp.č. 140/21, Bratislava - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytového domu a bytu na miestnom šetrení.



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Dagmar Jančovičová
Kříková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 16.08.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od správcu konkurznej podstaty.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť:

LV č.	Okres:	Obec	Katastrálne územie
3516	Bratislava II	Bratislava – Vrakuňa	Vrakuňa

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/nebytový priestor č.	LV č.
14021	631/122	Iná budova / Popis stavby: Hrom.podz.garáž / nebytový priestor číslo: 12, vchod: garáž.box, -1 suterén	3516

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 1/73.

Spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru: 1/1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 631/122 pod stavbou s.č. 14021 je evidovaný na LV č. 1095.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:


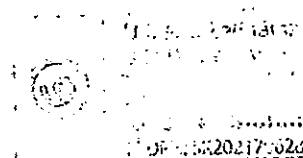
Obchodné meno:	TAMESAN s.r.o.
Sídlo, resp. bydlisko:	Trnavská 70, 821 02 Bratislava
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	36361712

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 10.09.2024 o 13:00 hod.

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

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresu maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II Dátum vyhotovenia : 16.8.2024
 Obec : 529338 Bratislava-Vrakuňa Čas vyhotovenia : 12:24:47
 Katastrálne územie : 870293 Vrakuňa Údaje platné k : 15.8.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3516 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
14021	631/122	20	Hrom.podz.garáž		2
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 631/122 pod stavbou s.č. 14021 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1095.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
 20 Iná budova
 Umiestnenie stavby
 2 Podzemná stavba

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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
garáž.box	-1 suterén	12	1/73
Súpisné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru	
14021		2	

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
13	TAMESAN s.r.o., Trnavská 70, Bratislava, PSČ 821 02, SR, IČO: 36361712	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva podľa V-908/09 zo dňa 10.3.2009		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa konkurzné konanie č. 37K/18/2017 k nehnuteľnosti - nebytovému priestoru garáž č. 12, -1.p., vchod garážový box, P-311/2024		-

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Legenda

Druh nebytového priestoru
2 Garáž

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Zmluva o nájme pozemku zo dňa 22.11.2001 na parc.č.631/122 na dobu 50 rokov - LV 1095

ČASŤ C: ŤARCHY

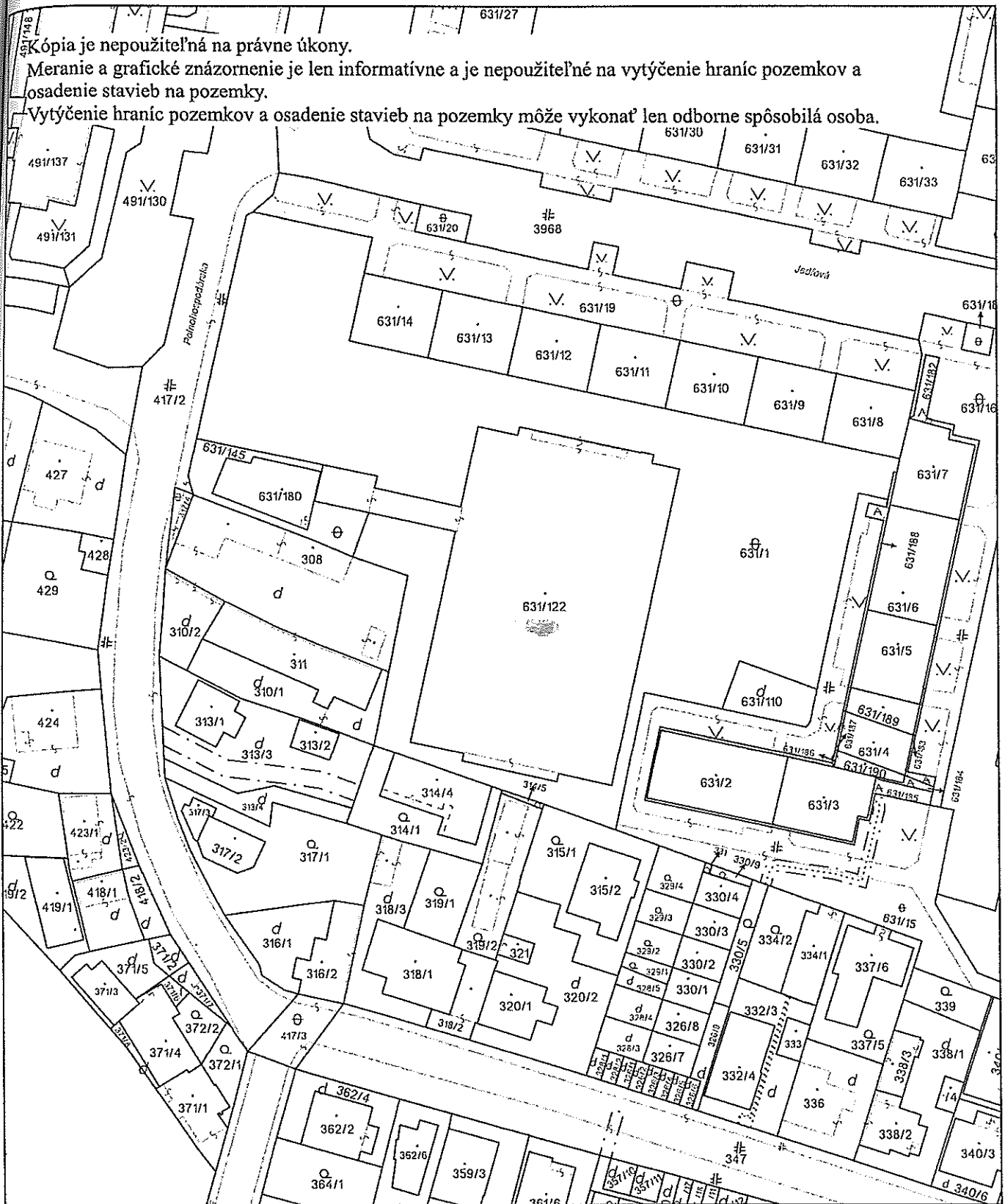
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 13	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na NP č.12-garáž na -1. p., vchod garážový box v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa (IČO 30807484) podľa EX 3309/14 zo dňa 5.3.2015 (súdny exekútor JUDr. Hana Cibulková), Z-5108/15.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava II	Obec Bratislava-Vrakuňa	Katastrálne územie Vrakuňa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 631/122 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	16.8.2024 12:23:50	Bez autorizácie	
Údaje platné k	15.8.2024 18:00:00		



BYTY, spol. s r. o.
Janotova 14-16, 841 05 Bratislava

TAMESAN, s.r.o.
Trnavská 70
821 02 Bratislava

Zn.: 11 / 611 / 2024 / Ch

V Bratislave, dňa 16.09.2024

Vec : Potvrdenie

Spoločnosť BYTY spol. s r.o., Janotova č. 14-16, 841 05 Bratislava ako správca hromadných podzemných garáží na ul. **Jedľova 2** v Bratislave, vydávame toto potvrdenie o veku stavby.

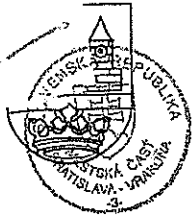
Predmetná budova bola odovzdaná do užívania po kolaudačnom rozhodnutí, ktoré nadobudlo platnosť v roku 1999.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť vlastníka.



BYTY, spol. s r. o.
Janotova 14-16
841 05 Bratislava

BYTY, spol. s r. o.
Ing. Andrej Puha, konateľ spoločnosti



MESTSKÁ ČASŤ

BRATISLAVA - VRAKUŇA
ŠÍRAVSKÁ 7, PSČ 822 02

L i s t i n a o zrušení súpisného a orientačného čísla a určení nového súpisného a orientačného čísla

číslo: 2046/01-02-Št

Bratislava: 14.01.2002

obec: Vrakúňa, okres: Bratislava II., kraj: Bratislavský
č.kód obce: 589930, č.kód okresu: 102582000, č.kód kraja: 582000

Obec Bratislava - Vrakúňa podľa § 14 zák.NR SR č.221/1996 Z.z. o územnom a správnom usporiadaní Slovenskej republiky, v zmysle vyhlášky MV SR č.347/1977 o podrobnostiach v označovaní ulíc a verej. priestranstiev a podľa § 47 odst.6 zák. č.71/1967 Z.z. podľa § 2c Zákona NR SR č.453/2001 Zb., ktorým sa dopĺňa Zákon NR SR č.389/1990 o obecnom zriadení Slovenskej republiky

Z N Ľ S N Ľ E

Listinn o určení súpisného a orientačného čísla, č.j.: 2046/01-53-Št z 23.07.2001, 2046/01-53-2-Št z 31.08.2001 a súčasne vystavuje novú, ktorou

u r č í u ě

pre stavbu postavenú v Bratislave, v časti Vrakúňa :

- na ulici : **Jedľová**
- súpisné číslo : **II - 14021**
- orientačné číslo : **2/A**

Stavba sa nachádza v katastrálnom území Bratislava - Vrakúňa, úsebný kód 870 293, na parcele č. 631/122 a jedná sa o:

- **hromadnú podzemnú odstavňú garáž**

Kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, vydal Okresný úrad Bratislava II., Ružová dolina 27, 824 64 Bratislava, odbor životného prostredia, dňa 30.11.1999, pod číslom j.:KR-2450/99/Mc-/486 a právoplatnosť nadobudlo 01.12.1999.

Vlastníkmi jednotlivých garážových boxov, nachádzajúcich sa v hromadnej odstavnej garáži, ako aj spoločných priestorov hromadnej odstavnej garáže sú fyzické a právnické osoby, pre ktoré boli uvedené garáže postavené a sú uvedené v prílohe k listu.

Ludmila Lacková
starostka

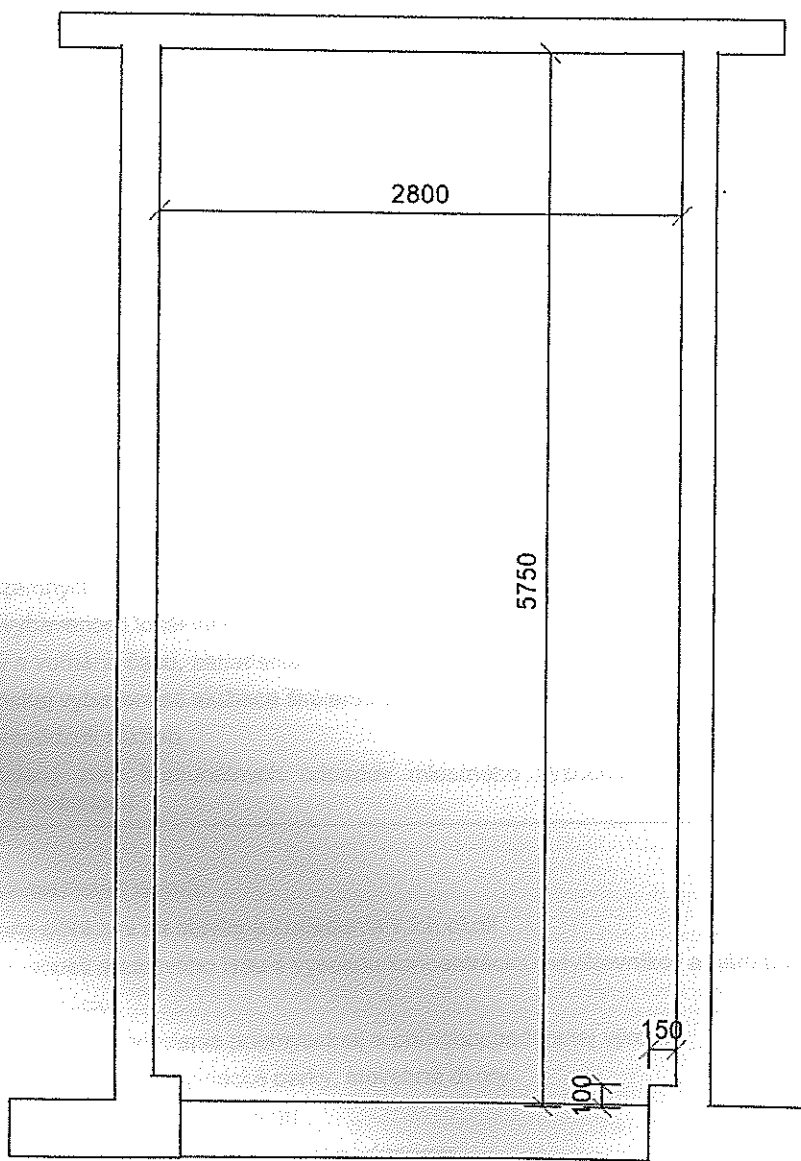


2046/01-02-Št 23.07.2001 - 31.08.2001

obsahuje :

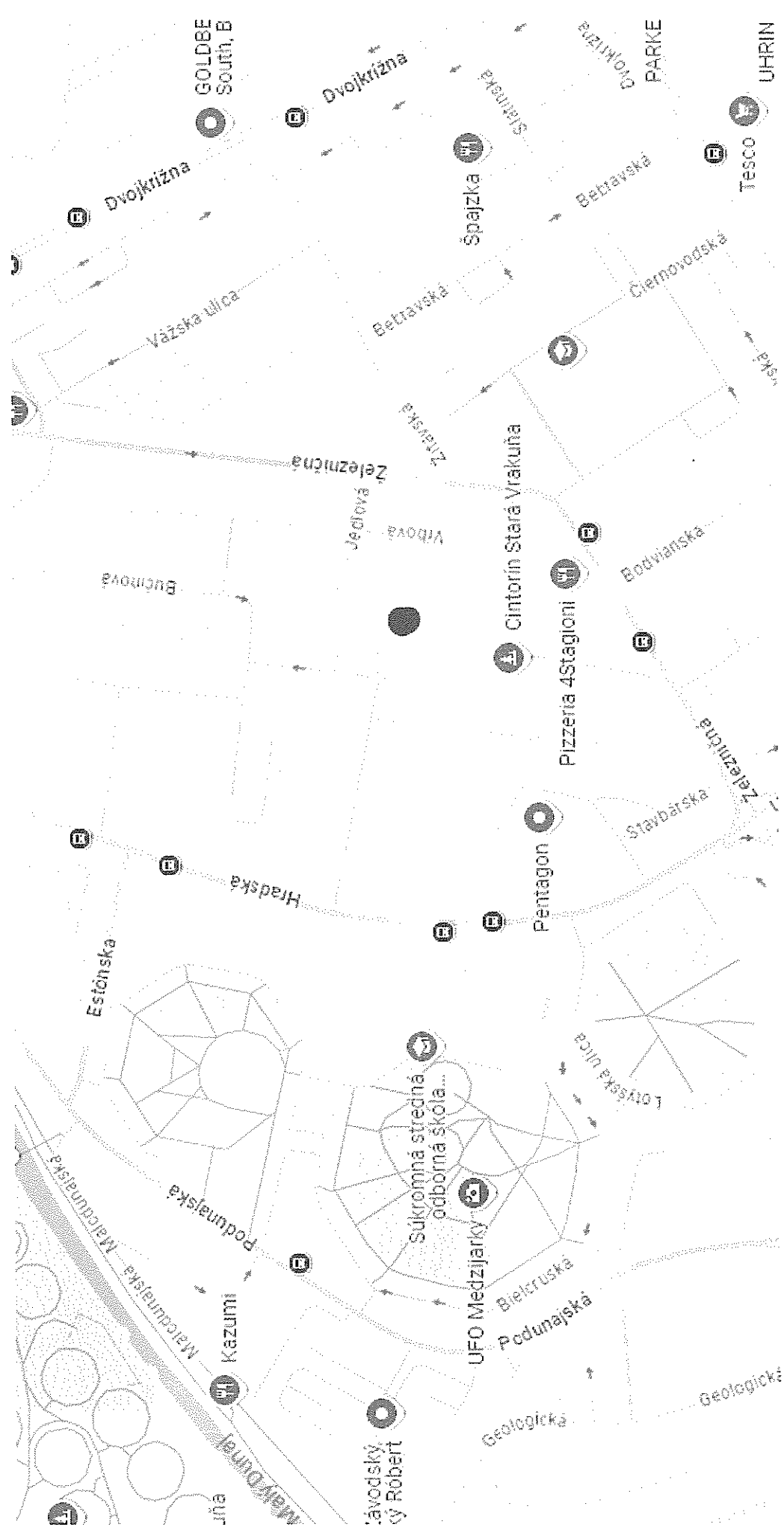
1. Služba družstvo, Panenská 24, 812 10 Bratislava
2. Združenie garážnikov Jedľové ul., 821 07 Bratislava
3. m. BA II., katastrálny odbor, Ružová dolina 27,
824 64 Bratislava 2
4. m. - Vrakuna, obl. stavebného poriadku - 8108

Garážový box, Jedľová ul. súp.č. 14021, Bratislava



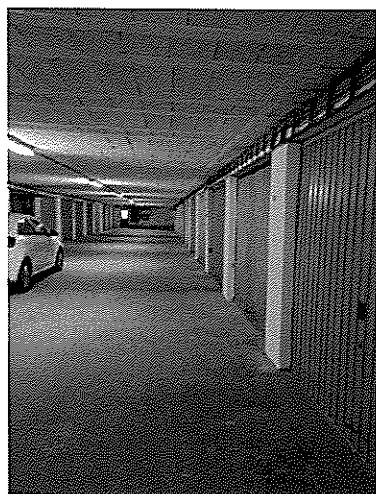
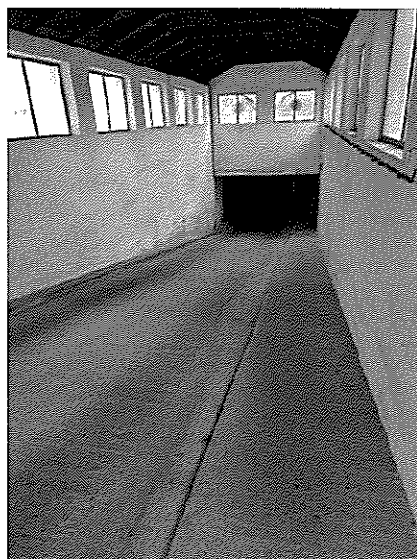
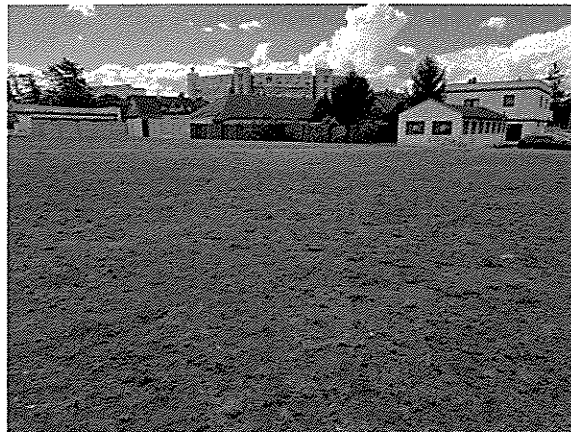
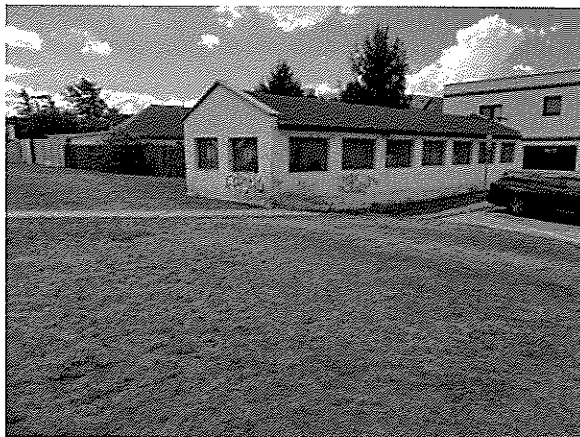
C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.</p>		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
- viacpodlažné bytové domy		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier - zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
neprípustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		



Fotodokumentácia

Garážový box č. 12, -1.p. v hromadnej podzemnej garáži súp.č. 14021,
Jedľová ul.č. 2A, Bratislava II., zo dňa 10.09.2024



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tímočníkov 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 150/2024

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



.....
Ing . Dagmar Jančovičová

