

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ:MČ Bratislava - Nové Mesto, MÚ Bratislava - Nové Mesto, Junácka č.1,
832 91 Bratislava**Číslo spisu/objednávka:**

písomná objednávka č.0436/2022, zo dňa 07.06.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 101/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.23 s príslušenstvom na 1.poschodí (2.nadzemnom podlaží) bytového domu súp.č.6954 na ulici Bojnická č.19, v MČ Bratislava - Nové Mesto, situovanom na pozemku registra "C" KN parc.č.17090/25, v k.ú.Nové Mesto (zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 6340).

Počet strán (z toho príloh): 26 (13)**Počet vyhotovení: 4**

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.23 s príslušenstvom na 1.poschodí (2.nadzemnom podlaží) bytového domu súp.č.6954 na ulici Bojnická č.19, v MČ Bratislava - Nové Mesto, situovanom na pozemku registra "C" KN parc.č.17090/25 v k.ú.Nové Mesto (zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 6340).

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníckych práv.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

07.06.2022

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

07.06.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania stavby "150 malometrážnych bytov objekty 2.2 a 2.3" na Bojníckej ulici v Bratislave, vydané OÚ Bratislava III, Junácka ul.č.1, 832 29 Bratislava - Odbor životného prostredia, pod zn.: 99/07261-150/151-MPR, dňa 01.07.1999 (právoplatnosť nadobudlo dňa 01.07.1999)
- Pôdorys podlažia bytového domu, overený stavebným úradom v stavebnom konaní

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností (čiastočný), z listu vlastníctva č.6340, k.ú.Nové Mesto, zo dňa 08.06.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Nové Mesto, zo dňa 08.06.2022, vytvorená z IS KN
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky realitných kancelárií

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, príloha č.3
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Zákon NR SR č.283/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 k rozhodujúcemu dátumu.

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).

Byty a nebytové priestory

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_B = TH \cdot k_{PD} \quad [Sk],$$

kde

TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [Sk],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-].

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva – miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome – na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode – v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR, platných k rozhodujúcemu dátumu.

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacjej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

-podľa listu vlastníctva **č.6340**, k.ú. Nové Mesto

A. Majetková podstata:

STAVBY

- súpisné číslo: 6954 - na parc. 17090/25 - Bojnická 19 9 1

- právny vzťah k pozemku číslo 17090/25 pod stavbou s.č.6954 je evidovaný na liste vlastníctva č.2382

Legenda:

Kód druhu stavby

9 - bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - stavby postavené na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

BYT

Vchod: Bojnická 19 1.p. byt č.23

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu,
na príslušenstve: 2725/148035

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

23 Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

IČO: 603317

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Žiadosť o zápis bytov č.4415/10538/2018/PR/KASK zo dňa 27.03.2018, podielová tabuľka Objekt 2.3, kolaudačné rozhodnutie Zn.: 99/07261-150/151-MPR zo dňa 01.07.1999, projektová dokumentácia, Z-5762/2018

C. Ťarchy:

- Bez tiarch

Iné údaje:

- Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.06.2022 za účasti užívateľa bytu.

- Zameranie vykonané dňa 07.06.2022.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 07.06.2022.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: kolaudačné rozhodnutie (s vyznačenou právoplatnosťou), pôdorys podlažia (overený stavebným úradom v stavebnom konaní). Predložený výkres bol porovnaný so skutočným stavom. Pri porovnávaní neboli zistené rozdiely v dispozičnom riešení. Vykonané bolo kontrolné premeranie niektorých rozmerov posudzovanej nehnuteľností. Skutočný stav po vykonanom kontrolnom premeraní je zachytený v prílohách znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom: e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Bytový dom súpr.č.6954 spolu s posudzovaným bytom je zapísaný v katastri nehnuteľností (KN) na liste vlastníctva (LV) číslo 6340. Pozemok pod bytovým domom je zapísaný v KN na LV č.2382 a zakreslený vo vektorovej mape KN v obrysoch, ktoré korešpondujú so skutočným stavom (pozemok nie je predmetom ohodnotenia).

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Byt č.: 23 - *spoluvlastnícky podiel 1/1*
2. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti: - 2725/148035

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

Pozemok pod bytovým domom-parc.č.17090/25.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.23 s príslušenstvom

POPIS

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 23 s príslušenstvom je situovaný na 1.poschodí (2. nadzemnom podlaží) v bytovom dome na ulici Bojnická č.19, v Bratislave - mestskej časti Nové Mesto. Dom je situovaný na pozemku registra "C" KN parc.č. 17090/25, v k.ú. Nové Mesto. Dom má pridelené súpisné číslo - 6954. Byt je situovaný v stredovej sekcii.

Dom bol daný do užívania v roku 199 (údaj prevzatý z Kolaudačného rozhodnutia o povolení užívania stavby „150 malometrážnych bytov objekty 2.2. a 2.3.“, vydaného OÚ Bratislava III, Junácka 1, 832 29 Bratislava, pod Zn.: 99/07261-150/151-MPR, dňa 01.07.1999, právoplatnosť nadobudlo dňa 01.07.1999) - rok 1999 zodpovedá charakteru konštrukčného prevedenia ako aj technickému stavu konštrukčných prvkov. Bytový dom je situovaný v priemyselnej zóne s prevádzkovými areálmi viacerých firiem. Na ulici Bojnická sú situované zástavky MHD-autobus.

Bytový dom, v ktorom sa posudzovaný byt nachádza má 4 nadzemné podlažia a 43 bytových jednotiek (na prízemí 10 b.j., na 1. a 2.NP po 13 b.j. a na 3.NP sa nachádza 7 b.j.). Dom je bez výťahu, pôdorysne v tvare obdĺžnika, prestrešený sedlovou strechou. Vybudovaný je na pásových železobetónových základoch. Obvodové murivo je hrúbky 400mm prevedené z tehly TERMOBRIK 38, nosné steny z tehly TERMOBRIK 24, priečky z tehly TERMOBRIK 11,5. Stropy sú železobetónové POROTHERM, zateplené ŽB Lignopor hr.75mm. Okenné otvory sú vyplnené oknami z plastových profilov s izolačným dvojsklom. Vstupné dvere do domu sú kovové, schodisko je dvojramenné železobetónové, s povrchom z PVC krytiny, na prízemí vo vstupnej chodbe je podlaha z keramickej dlažby, nachádzajú sa tu poštové schránky. Steny sú opatrené vápennou omietkou a maľovkou, sokel je opatrený olejovým náterom. Vykurovanie bytového domu je individuálne, v každom byte sa nachádzajú elektrické vykurovacie telesá, teplá voda je dodávaná z elektrického zásobníka TÚV umiestneného v kúpeľni. Proti atmosférickým výbojom je bytový dom opatrený bleskozvodom.

Popis bytu:

Dispozičné riešenie bytu je prevedené ako voľný, otvorený priestor, vytvorený spojením kuchynskej a obytnej zóny. Úpravy vnútorných povrchov stien sú prevedené vápenno-cementovou omietkou hladkou. Vchodové dvere sú drevené, osadené v oceľovej zárubni + panoramatický priezor, osadené v oceľovej zárubni. Povrch podlahy v obytnej miestnosti a predsieni tvoria laminátové veľkoplošné parkety, v kúpeľni s WC je keramická dlažba. Vykurovacie telesá sú elektrické. Elektroinštalácia svetelná s automatickým istením v byte. Prípojky studenej vody od stúpacích rozvodov do kuchyne, kúpeľne s WC z plastových rúr. Prípojky do zvislých zvodov z kuchyne, kúpeľne s WC z plastového potrubia.

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 1. poschodí (2.nadzemnom podlaží), v stredovej sekcii a je prístupný po spoločnom schodisku a spoločnej chodby. Ide o byt s jednou obytnou miestnosťou s kuchynským kútom, príslušenstvo bytu tvorí vstupná predsieň, kúpeľňa s WC. Byt bol v roku 2015 čiastočne zrekonštruovaný terajším užívateľom-menené obklady a dlažby včítane zariadeníacích predmetov v kúpeľni s WC.

Dispozičné vybavenie:

- *kúpeľňa + WC* - sprchovací kút+sprchová páková batéria, keramické umývadlo + páková batéria, záchodová misa s dolnou nádržkou vody WC kombi; elektrický zásobník TUV; keramické obklady stien v kúpeľni sú do výšky zárubne dverí; podlahy z keramickej dlažby.
- *kuchynský kút* - kuchynská linka dĺžky 2,10m; nerezový drez + páková vodovodná batéria; elektrický sporák zn.Electrolux; keramický obklad steny pri linke;digestor zn.Whirlpool
- *predsieň* - podlaha laminátové veľkoplošné parkety;
- *izba*- podla laminátové veľkoplošné parkety; klimatizačná jednotka zn.FIRSTLINE

Nameraná podlahová plocha bytu s príslušenstvom je – 27,06 m²; Podľa podielu v liste vlastníctva je podlahová plocha bytu 27,25m². Pri výpočte hodnoty bytu uvažujem s nameranou plochou bytu - 27,06m².

K ohodnocovanému bytu prináleží spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške - 2725/148035-in.

Pri výpočte bytu som upravoval koeficienty vybavenosti bytu z dôvodu nadštandardu:

- pri dome - fasáda domu, okná, klampiarske konštrukcie
- pri byte - podlahy, obklady, okná, sanitárne priestory, klimatizačná jednotka

Životnosť bytového domu stanovujem vzhľadom na jeho technický stav a použité materiály na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
predsieň	1,88m*1,80m	3,38
izba+kuch,kút	4,0m*5,12m	20,48
kúpeľňa+WC	0,77m*1,94m+0,85m*1,80m+0,17m*1,05m	3,20
Vypočítaná podlahová plocha		27,06

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,043$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Počet izieb:

$$1$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,01
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,08
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,01
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,01
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,20
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,05
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,91
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,50

11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,51
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútrotný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00
18	Vnútrotná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00
19	Vnútrotný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,00
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,41
23	Vnútrotné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,50
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,25
26	Vykurovanie	2,50	0,50	1,25	1,25
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,00
28	Vnútrotný vodovod	1,00	1,05	1,05	1,05
29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,05	1,05	1,05
30	Vnútrotný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,60
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,40
33	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,80	3,20	3,20
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,01
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,50
Spolu		100,00		99,85	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 99,85 / 100 = 0,9985$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 \cdot 3,043 \cdot 0,939 \cdot 0,9985 \cdot 1,05$$

$$VH = 974,52 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.23 s príslušenstvom	1999	23	77	100	23,00	77,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	974,52 €/m ² * 27,06m ²	26 370,51
Technická hodnota	77,00% z 26 370,51 €	20 305,29

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

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 23 s príslušenstvom je situovaný na 1. poschodí (2.nadzemnom podlaží) v bytovom dome súp.č.6954 na ul.Bojnická č.19, v stredovej sekcii, v MČ Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

Bytový dom je situovaný na pozemku parc.č.: 17090/25, v k.ú. Nové Mesto. Dopravná infraštruktúra v okolí domu je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie (Račianska, Vajnorská, Tomášikova) je bezproblémové. Prístup k domu je po verejnej spevnenej miestnej komunikácii s asfaltovým kobercom - ulice Bojnická. Inžinierske siete v danej lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprád. Cesta autom do centra mesta je 7,6 km a trvá cca 16 minút. Najbližšie väčšie nákupné centrum VIVO je vzdialené 3,2 km a cesta autom trvá 5 minút, Tesco Zlaté piesky je vzdialené cca 3,1 km - cesta autom trvá cca 6 minút, Merkury Market na ulici Rožňavská cca 2,1 km, vlaková zastávka Bratislava - Predmestie je vzdialená 4,7 km cesta autom trvá cca 9 minút. MČ Nové Mesto patrí k lukratívnym lokalitám hlavného mesta - vyhľadávaným častiam na bývanie. Byt je čiastočne zrekonštruovaný, miestnosť má orientovanú na 1 svetovú stranu - juhozápad, má namontovanú klimatizačnú jednotku. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

Poloha bytového domu súp.č.6954 na ulici Bojnická č.19, v MČ Bratislava - Nové Mesto:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt bol v čase obhliadky využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závädy viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z LV č.6340 nie je na byt zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. Pozemok pod bytovým domom je podľa údajov z LV č.2382 vo vlastníctve Hl.mesta SR Bratislavy.

Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného bytu z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Pri výpočte VŠH bytu-garžónky je zvolený priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 3,5 s ohľadom na predajnosť najbližšie porovnateľných nehnuteľností v porovnateľnej lokalite. V posudku stanovená VŠH bytu s príslušenstvom - 81.100,-Eur (v prepočte na 1 m² PP 2.997,-Eur) je reálna tržová hodnota oceňovaného bytu, zohľadňujúca jeho prevedenie, prevedenie bytového domu, lokalitu, situovanie bytu v dome, ako aj súčasnú situáciu na trhu s nehnuteľnosťami. Podľa mojich poznatkov realitného trhu s nehnuteľnosťami v predmetnej lokalite ako aj informácií, získaných z internetovej stránky www.reality.sk a www.trhnehnuteľnosti.sk sa pohybujú ponukové predajné ceny bytov s najbližšie porovnateľnou výmerou v MČ Nové Mesto a Podunajské Biskupice (jedná sa o lokality s najbližšie porovnateľným prostredím) v reláciách od 115.000,- do 130.000,-Eur (v prepočte na 1 m² PP rozpätie 3.286,- Eur až 4.643,-Eur). K uvedeným cenovým ponukám bytov je potrebné uviesť, že vo väčšine prípadov sú v nich zahrnuté aj provízie realitných maklérov, ktoré sa zvyknú pohybovať v reláciách cca 1-2% z predajnej ceny bytu. Na predajnú cenu vplyva aj časový faktor rizika z predaja nehnuteľnosti. Preto ponukové predajné ceny znížené v priemere do 5% (v závislosti od konkrétneho prípadu) sú potom reálnejšími trhovými cenami predávaných bytov v inzercii.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 3,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
--------	---------	---------

I. trieda	III. trieda + 200 % = (3,500 + 7,000)	10,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	7,000
III. trieda	Priemerný koeficient	3,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,925
V. trieda	III. trieda - 90 % = (3,500 - 3,150)	0,350

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	3,500	10	35,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	1,925	30	57,75
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	7,000	7	49,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	1,925	5	9,63
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,925	6	11,55
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	3,500	10	35,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	10,500	8	84,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	3,500	6	21,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	7,000	5	35,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	10,500	9	94,50
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,925	7	13,48
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	3,500	7	24,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	žiadna	V.	0,350	6	2,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,350	4	1,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	7,000	5	35,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	3,500	20	70,00
	Spolu			145	578,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 578,9 / 145$	3,992
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} = 20\,305,29 \text{ €} * 3,992$	81 058,72 €

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.23 s príslušenstvom	81 058,72
Všeobecná hodnota celkom	81 058,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	81 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatjedentisícsto Eur	

V Bratislave, dňa: 15.06.2022

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. List vlastníctva číslo 6340
5. Kolaudačné rozhodnutie
6. Pôdorys bytu
7. Pôdorys bytového podlažia
8. Fotodokumentácia
9. Ponuky realitných kancelárií

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 v odbore 370000 stavebníctvo, odvetví 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 101/2022.

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

Ing. Peter Kapusta



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

Objednávka č. 0436/2022

Odberateľ:

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto
Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO: 00 603 317
DIČ: 2020887385

Dodávateľ:

Kapusta Peter Ing.
Saratovská 6/3424 C, 841 02 Bratislava
IČO:
DIČ:

Objednávame si u Vás určenie všeobecnej hodnoty bytu v bytovom dome súp.č. 6954 vedenom na LV č. 6340v k.ú. Nové Mesto postavenom na pozemku registra „C“ KN parc.č. 17090,zast. plocha o výmere 517 m2 s príslušným pozemkom parc.č. 17090/57,zast. plocha o výmere 495 m2 vedenými na LV č. 2382 v k.ú. Nové Mesto:1/ Byt č. 23 na 1.p. so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve bytového domu a pozemkoch vo výške 2725/148035.2/ Byt č. 32 na 2.p. so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve bytového domu a pozemkoch vo výške 3277/148035.

Maximálna hodnota objednávky: **300.00 € s DPH**
Lehota doručenia:

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný za vystavenie objednávky, zabezpečenie kontroly a za prevzatie objednávky:

Meno a priezvisko: Kasmanová Kornélia Ing.

Telefón: 02/49253137

Email: kornelia.kasmanova@banm.sk

Dátum vystavenia : 07/06/2022

Základná finančná kontrola podľa zák. č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Smernice č. 8/2021:

Zamestnanec zodpovedný za vystavenie objednávky			prednosta		
Vo finančnej operácii alebo jej časti JE/ NE JE ¹⁾ možné pokračovať.			Vo finančnej operácii alebo jej časti JE/ NE JE ¹⁾ možné pokračovať.		
Kasmanová Kornélia	07/06/2022		Olexík Ignác Ing.	07/06/2022	
Ing.					
Meno a priezvisko	Dátum	Podpis	Meno a priezvisko	Dátum	Podpis

Vysvetlivky:

1) nehodiace sa prečiarknite



/fax

02/49 253 111

02/45 529 459

e-mail: podatelna@banm.sk

www.banm.sk

Bankové spojenie

Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu

SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO

00603317

DIČ

2020887385

Stránkové dni

Pondelok 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰

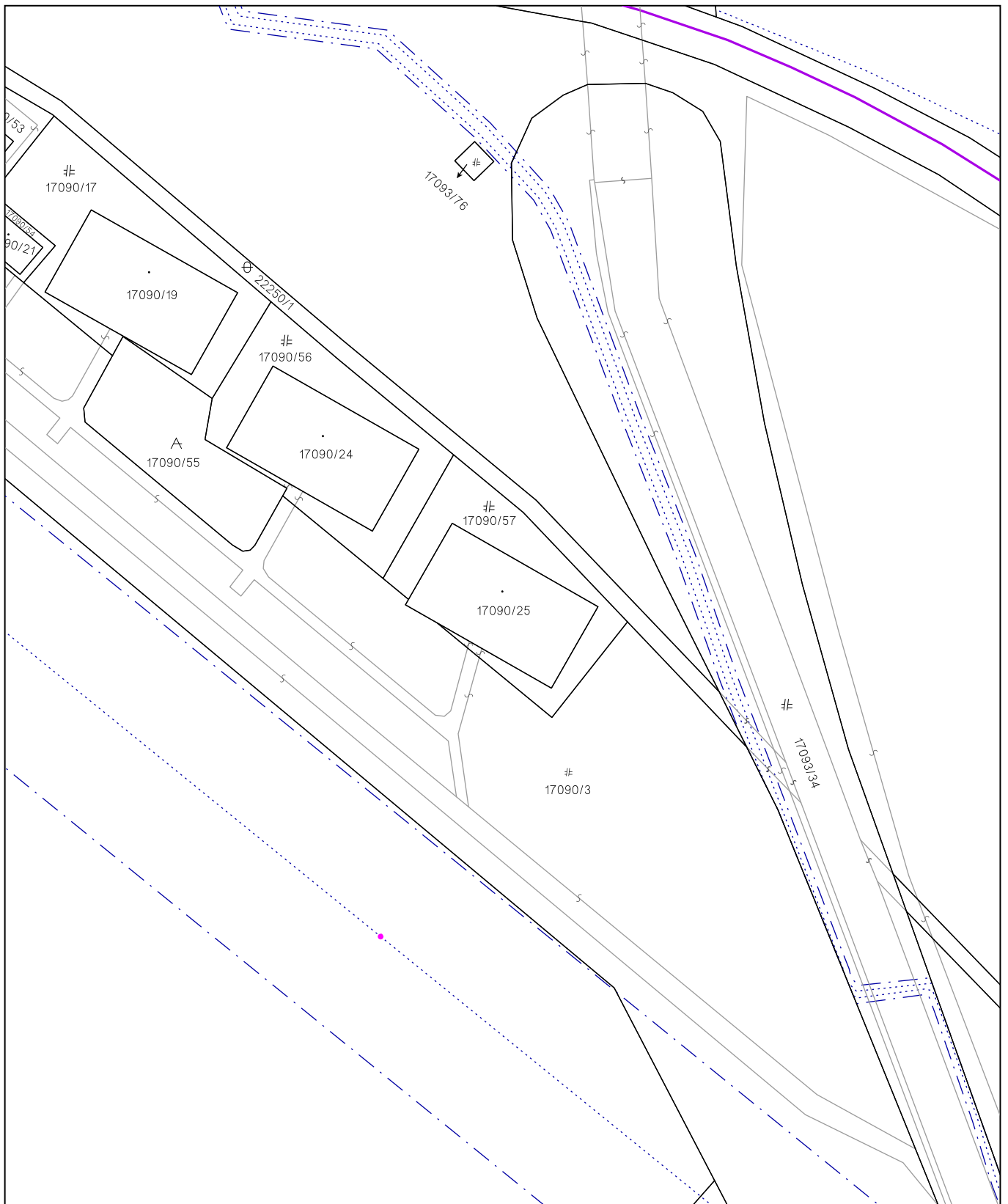
Streda 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰

Piatok 8⁰⁰ - 12⁰⁰

SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

poloha bytového domu súp.č.6954 na ulici Bojnická č.19, v MČ Bratislava – Nové Mesto





Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava III	Obec Bratislava-Nové Mesto	Katastrálne územie Nové Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 17090/25		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	8.6.2022 16:39:55		
Údaje platné k	7.6.2022 18:00:00		

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 8.6.2022
Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 16:34:32
Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 7.6.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6340
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
6954	17090/25	9	Bojnická 19		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 17090/25 pod stavbou s.č. 6954 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2382.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) Bojnická 19	Poschodie 1	Číslo bytu 23	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 2725/148035
Súpisné číslo 6954	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
23	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR, IČO: 603317		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Žiadosť o zápis bytov č. 4415/10538/2018/PR/KASK zo dňa 27.03.2018, podielová tabuľka Objekt 2.3., kolaudačné rozhodnutie Zn.: 99/07261-150/151-MPR zo dňa 1.7.1999, projektová dokumentácia, Z-5762/2018		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		

	Bez zápisu.
Správca	
Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba	
Neevidovaní	

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Okresný úrad Bratislava III., Junácka ul. 1, 832 29 Bratislava

Odbor životného prostredia

Zn.: 99/07261-150/151-MPR

Bratislava 1.7.1999

Toto rozhodnutie nadobudlo právny

účinnosť dňa 1.7.1999

V Bratislave dňa 1.7.1999

pracovník ING. PREISOVA

Okresný úrad Bratislava III., odbor životného prostredia, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa v zmysle § 3 ods. 1, písm. f/ zák. NR SR č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy po vykonanom kolaudačnom konaní podľa §§ 81 a 82 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákonov č. 103/1990 Zb. a č. 262/1992 Zb. a zákonov NR SR č. 136/1995 Z.z., č. 199/1995 Z.z. a č. 229/1997 Z.z. rozhodujúc v zmysle ustanovenia §§ 39 a 43 vyhl. č. 85/1976 Zb. v znení neskorších noviel vydáva

k o l a u d a č n é r o z h o d n u t i e

ktorým sa povoľuje užívanie stavby "150 malometrážnych bytov objekty 2.2. a 2.3." na Bojnickej ulici v Bratislave, na pozemku parc. č. 17090/24 a 17090/25, katastr. územie Nové Mesto pre stavebníka Miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava.

Podmienky pre užívanie stavby:

1. Stavebník bude užívať stavbu v súlade s týmto rozhodnutím.
2. Užívaním stavby trvale dodržiavať platné STN tak, aby stavba a jej prevádzka negatívne nevplývali na okolie, aby boli zabezpečené záujmy ochrany životného prostredia, hygieny, zdravia a bezpečnosti osôb a požiarnej bezpečnosti.

O d ô v o d n e n i e :

Stavebník Miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, ktorého zastupuje Alfa Devín s.r.o., Kozičova 9, Bratislava podal písomný návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: "150 malometrážnych bytov objekty 2.2. a 2.3" na pozemku parc. č. 17090/17, kat. územie Nové Mesto.

Listom zo dňa 18.5.1999 tunajší úrad oznámil začatie kolaudačného konania a zvolal na deň 4.6.1999 ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním. Výsledkom konania je protokol zo dňa 4.6.1999, v ktorom sa konštatuje, že boli splnené podmienky stavebného povolenia zn.: 98/01754-150/151-MPR zo dňa 23.1.1998.

Dotknuté orgány štátnej správy a to OÚ BA III - odbor PO dňa 23.6.1999 pod č.: PO-406/99 a ŠOH dňa 14.6.1999 pod č.j.: ŠOH-99/08013/004/F1 zaujali k vydaniu kolaudačného rozhodnutia

kladné stanoviská. IBP dňa 4.6.1999 pod č.: 1338/6/99-IP-3/Ing. Rl nedoporučil vydať kolaudačné rozhodnutie, ale dňa 14.6.1999 odporučil vydať kolaudačné rozhodnutie s podmienkou odstránenia zostávajúcich nedostatkov do 6.7.1999.

Parc. č. 17090/17 kat. územie Nové Mesto bola objektom 2.2. /bytový dom/ a objektom 2.3. /bytový dom/ a geometrickým plánom č. 31331807-19/99 zo dňa 6.5.1999 zmenená na parc. č. 17090/24 a 17090/25 kat. územie Nové Mesto.

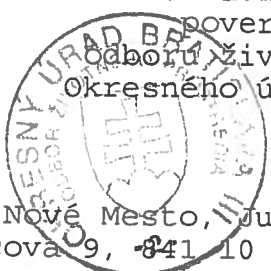
Stavebný úrad zistil, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky stavebného povolenia. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Vzhľadom na uvedené dôvody stavebný úrad rozhodol tak, ako znie výrok tohto kolaudačného rozhodnutia.

P o u č e n i e :

1. Proti tomuto rozhodnutiu sa môžu účastníci konania odvolať do 15 dní od doručenia na Krajský úrad v Bratislave, odbor životného prostredia, prostredníctvom tunajšieho úradu vo dvoch podaniach /§ 53 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní/.
2. Zmena v spôsobe užívania stavby, povolenom týmto rozhodnutím je prípustná len po predchádzajúcom ohlásení stavebnému úradu, ktorý o nich rozhodne, alebo nariadi nové kolaudačné konanie. Zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby, prerokuje stavebný úrad pri stavebnom konaní a po jej dokončení vykoná kolaudáciu stavby /§ 85 zák. č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších noviel/.
3. Užívanie stavby v rozpore s kolaudačným rozhodnutím a užívanie stavby bez kolaudačného rozhodnutia, pokiaľ je také rozhodnutie potrebné, je priestupok proti stavebnému poriadku, za ktorý bude stavebník sankcionovaný v zmysle príslušných paragrafov zák. č. 50/1976 Zb. v znení neskorších noviel.

JUDr. Ladislav Kostanecký
poverený vedením
odboru životného prostredia
Okresného úradu Bratislava III



Doručí sa:

1. Miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava
2. Alfa Devín s.r.o., Kozičova 9, 841 10 Bratislava

Na vedomie:

1. Krajský úrad v Bratislave, odbor životného prostredia, Staromestská 6, 814 71 Bratislava
2. Okresný úrad Bratislava III, odb. požiarnej ochrany, /TU/ Inšpektorát bezpeč. práce, Jozefská 4, 812 91 Bratislava
3. Okresný úrad Bratislava III, ŠOH /TU/

Podľa osvedčovacej knihy zhody odpisu alebo

kópie listiny s predloženou listinou, osvedčujem

pod č. II/143/2018, že odpis alebo

kópia listiny súhlasí s predloženou listinou

originálom, jej osvedčeným odpisom, jej osvedčnou

kópiou - počet listov/strán -1/2-

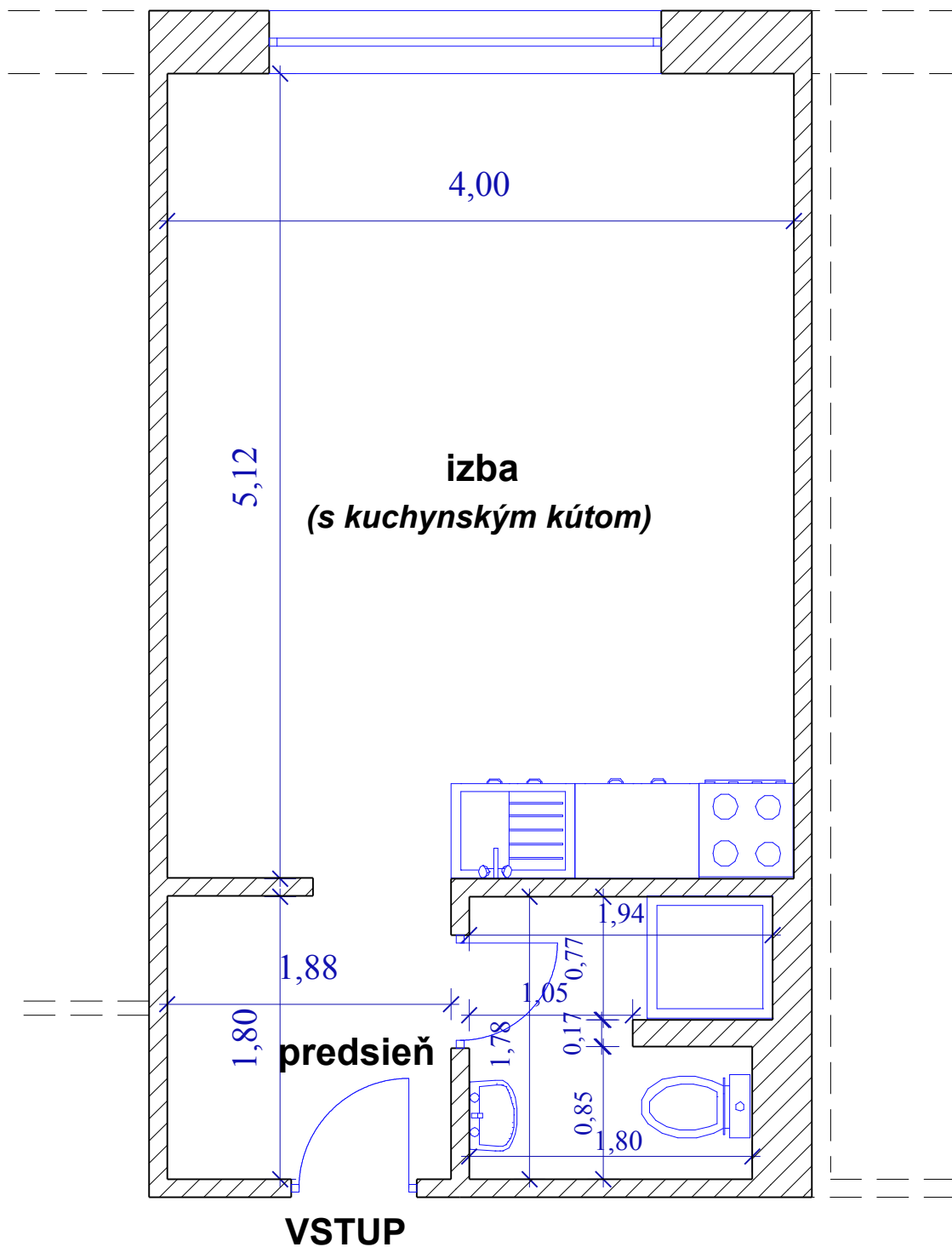
Mestská časť Bratislava - Nové Mesto **14 MAR. 2018**

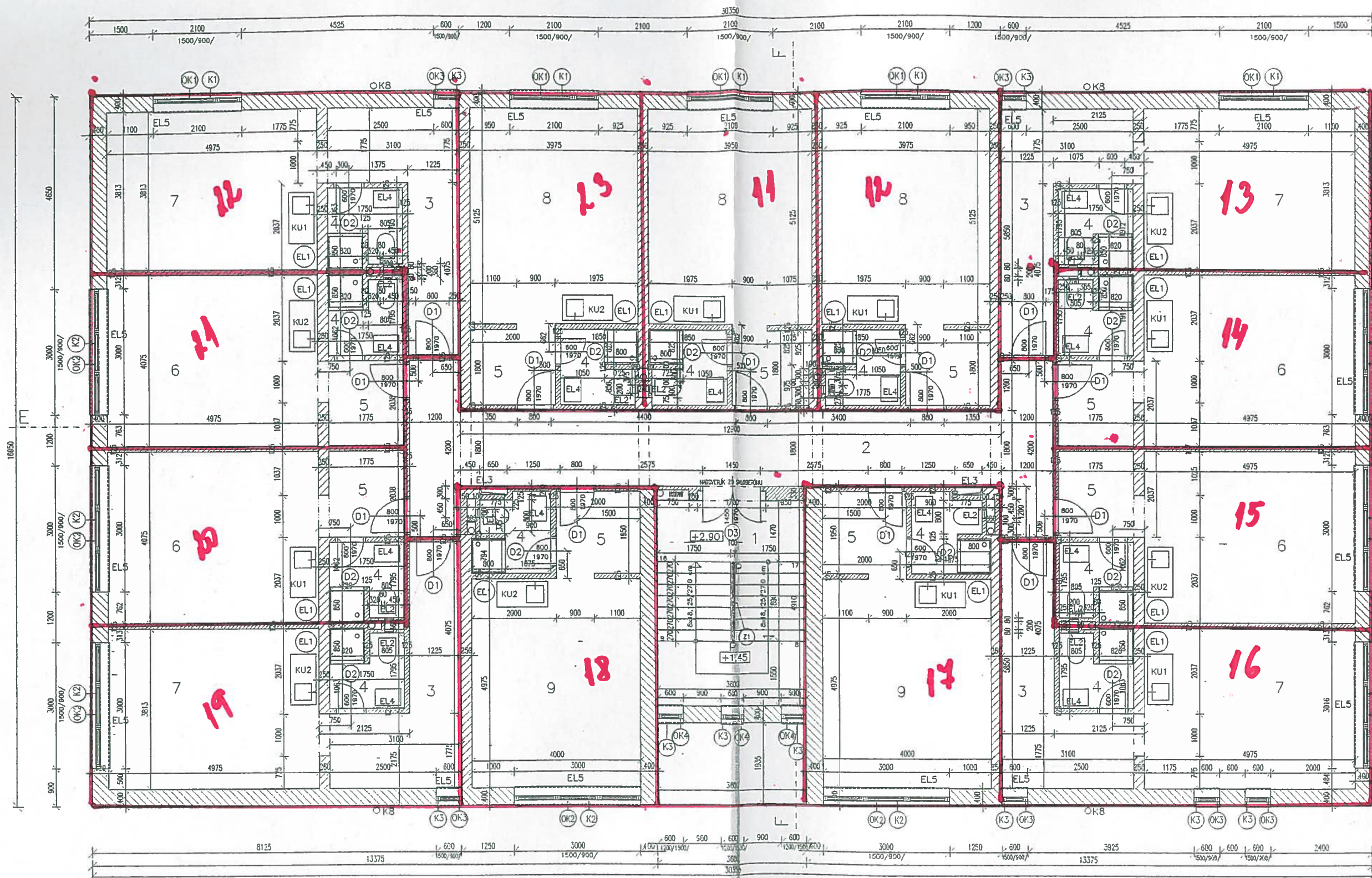
dňa



**Pôdorys bytu č.23 v bytovom dome súp.č.6954,
na ulici Bojnická č.19, v MČ Bratislava - Nové Mesto**

- namerané hodnoty





POZNÁMKY

○ RÁM OTVOR V PODLAHE A STROPE FI 150 MM
ZA KUCHYNSKOU LINKOU KERAMICKÝ OBKLAD

Č. M.	NÁZOV MIEST.	P. MIET.	m ²	PODLAHA	STROP	STĚNY	POZNÁMKA
1	SCHODISKO	1X	18,02	PVC	BIELA OMIETKA	BIELA OMIETKA	SOKOLNÍK 24V
2	CHODBA	1X	33,12	-/-	-/-	-/-	-/-
3	PREDSIEN	4X	10,63	-/-	-/-	-/-	-/-
4	KÚPELNA	13X	3,18	-/-	-/-	-/-	-/-
5	PREDSIEN	9X	3,70	-/-	-/-	-/-	-/-
6	IZBA	4X	20,27	-/-	-/-	-/-	-/-
7	IZBA	4X	18,96	-/-	-/-	-/-	-/-
8	IZBA	3X	20,37	-/-	-/-	-/-	-/-
9	IZBA	2X	19,90	-/-	-/-	-/-	-/-

POZNÁMKY

PRIEČKA MEDZI SPRCHOU A WC MUROVAT DO VÝŠKY 2000 MM
MURNÁ OBYČOVÁ - HR. 400MM, TEHLÝ TERMOBRN 8, PLOŠKA 10/10MPA
MURNÁ VNUTRNÉ NOSNÉ - HR. 250MM, TEHLÝ TERMOBRN 24, PLOŠKA 10/10MPA
MURNÁ VNUTRNÉ PRIEČKY - HR. 200MM A 125MM, TEHLÝ DEKA 6,5 A 11,5 PLOŠKA 10/10MPA
MONOLITICKÉ DOBETONÁVY BETÓN B 20, OČEL BETÓNARSKA 10218, 10425
STROPY POROTHERM, ZATEPLENIE 2B LIGIOPOR R. 75MM
ZÁSOBNIK TUV 80L EL. VYHRIEVANÝ POČET KUSOV 13
VENTILÁTOR ELKA 20X20 OVLADANÉ TIAHLOM NA CEJÚ VÝŠKU PODLAŽIA 2
POZVUCIÁ S KRIEVA S PLECHOVÝMI DVERAMI NA CEJÚ VÝŠKU PODLAŽIA 2
IFPAZIARIC NAD KAZDÝMI DVERAMI KÚPELNE POČET KUSOV 13
ELEKTRICKÉ VYKUROVACIE TELESO PODLAŽIA STI PROJEKTU "KÚRENIE"
H POZIARNY HYDRANT 750 X 750 MM, SPČNA HRANA 100X150MM
P ZPÁDIA SCHODISKA PLATNIČKU 200X200 X PRACNÚ PRE UCHYTENIE ZÁBPADLIA
KUCHYNSKÁ LINKA KAMILA DL 1200 DREZ VAVO POČET KUSOV 7
KUCHYNSKÁ LINKA KAMILA DL 1200 DREZ VAVO POČET KUSOV 6
KERAMICKÝ OBKLAD V PRIESTORE SPRCHY DO VÝŠKY 2000MM
OLEJOVÝ NÁTER ZA KUCHYNSKOU LINKOU NA CEJÚ STĚNE DO VÝŠKY 2000MM

±0.00 = 136.00 m.n.m.

150 MALOMETRAŽNÝCH BYTOV BRATISLAVA NOVE MESTO
STAVBA OBJEKTU 2.3 BOJNICKÁ ULICA

INVESTOR: Miestny úrad Bratislava Nove Mesto, Junácka 1
VYHOTOVIL: Ing. arch. Stanislav Spáčil, autorizovaný architekt, Hlavná ulica 38, Bratislava, telefón 715319
PROJEKT STAVBY
ČASŤ: ARCHITEKTONICKO STAVEBNÉ PÍSENIE
NÁZVYK: 1 POSCHODIE +2.90
DATUM: 11.1997 MERITOK: 1:100



OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA III
Odbor životného prostredia
Tento výkres je dokladom stavebného
povolania č. 01754-198/1997
a je platný len pri dodržaní podmienok
uvedených v povolení. 1998
Bratislava, dňa 11.11.1997
Ing. arch. Stanislav Spáčil

BOJNICKÁ 19 s.c. 6954 p.c. 14090/25



ul.Bojnická-bytová zástavba



bytový dom s.č.6954-Bojnická 19



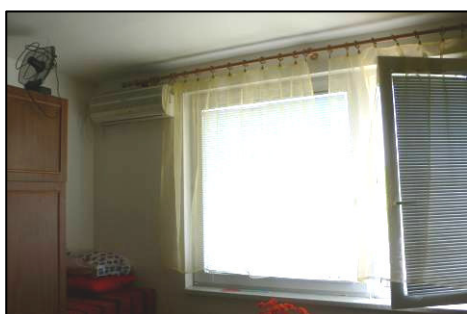
predsieň



vchod Bojnická č.19



kúpeľňa-bojler



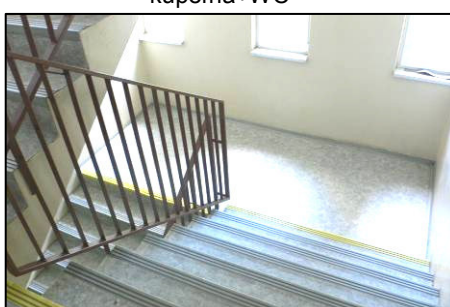
izba-klimatizačná jednotka



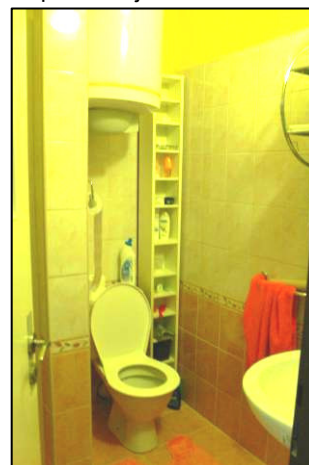
kúpeľňa+WC



kuchynský kút



schodisko v dome



kúpeľňa+WC



izba



vstupná chodba v dome

vstupné zádverie v dome



1.RE0005482-22-000017 (JuiayF3iuNb) • Aktualizovaný: 31. 05. 2022 • 1. publikácia: 31. 05. 2022

Rezervované -Garsónka na predaj na Račianskej ulici

Račianska
Bratislava-Nové Mesto • Slovensko

99 000 € 5824 €/m²

Základné informácie

Úžitková plocha:17 m²

2.(Jud2McNhWPr) • Aktualizovaný: 07. 06. 2022 • 1. publikácia: 05. 06. 2022

***REZERVOVANÉ* NA PREDAJ ŠIKOVNÁ GARSÓNKA V TESNEJ BLÍZKOSTI TRNAVSKÉHO MÝTA**

Škultétyho
Bratislava-Nové Mesto • Slovensko

99 000 € 6188 €/m²

Základné informácie

Úžitková plocha:16 m².Nachádza sa na 5. poschodí.Rekonštrukcia bytu prebehla v roku 2010 (rozvody,podlahy, okná...).Bytový dom je zrekonštruovaný a zateplený.Bytový dom sa nachádza v lokalite s kompletnou občianskou vybavenosťou. V blízkosti MHD, električka, obchodné centrum(Central) a mnoho iného.Výmera bytu je 16m2

3.RE0006550-22-000382 (JuQgU-h8YzZW) • Aktualizovaný: 06. 06. 2022 • 1. publikácia: 06. 06. 2022

PREDAJ SLNEČNÁ GARSÓNKA, NOVÉ MESTO, 129900 EUR

Sibírska
Bratislava-Nové Mesto • Slovensko

129 900 € 5196 €/m²

Základné informácie

Úžitková plocha:25 m²

JKV REAL ponúka na predaj garsónku v širšom centre mesta blízko Račianskeho mýta na ulici Sibírska
PARAMETRE:Poschodie: 3. z 5. s výťahom.Príslušenstvo: pivnica.STAV: ČIASTOČNÁ REKONŠTRUKCIA
DISPOZÍCIA:- obývacia izba s kuchyňou- kúpeľňa so sprchovým kútom

4.RE0000148-22-000027 (Ju6MyCj1R56) • Aktualizovaný: 06. 06. 2022 • 1. publikácia: 06. 06. 2022

Garsónka na Skalickej ceste na predaj

Skalická cesta
Bratislava-Nové Mesto • Slovensko

125 000 € 5208 €/m²

Základné informácie

Úžitková plocha:24,5 m²

Skalická cesta (Nové Mesto, BA III.) – garsónka, v tehlovom kompletne zrekonštruovanom dome, na 2.posch./3, bez výťahu, o výmere 24,5m2 + balkón, kuchynka v predsieni (dvojplatnička), byt je komplet zariadený, (zariadenie v cene), okamžite voľný, poplatok správcovi 77,- EUR + električka, cena: 125.000,-EUR

Charakteristika-Stav nehnuteľnosti:Čiastočná rekonštrukcia

5.RE0006104-22-000009 (JuHPXaGWZHX) • Aktualizovaný: 08. 06. 2022 • 1. publikácia: 08. 06. 2022

Predáme garsónku na ul. Čsl. parašutistov, BA III-Nové mesto, 7/11p, vedľa OC SLIMÁK

Československých parašutistov
Bratislava-Nové Mesto • Slovensko

129 990 € 4643 €/m²

Základné informácie

Úžitková plocha: 28,4 m²

Ponuka na predaj peknej garsónky v BA III - Nové mesto na ulici Čsl. parašutistov, 7/11 p., 2x nový výťah v dome, slušný pekný vchod, zateplený dom. Byt má výmeru 28,42 m² (pivnica nie je k bytu) + francúzsky balkón. V byte je spojená kúpeľňa s WC, samostatná vstupná hala + chodba so skriňou (možnosť vybudovať vstavanú skriňu). Prostredníctvom francúzskeho balkóna je možné sušiť prádlo.

6. (Jus87QkfM7P) • Aktualizovaný: 01. 06. 2022 • 1. publikácia: 01. 06. 2022

Na predaj garsónka v Podunajských Biskupiciach

Hviezdna
Bratislava-Podunajské Biskupice • Slovensko

95 000 € 4524 €/m²

Základné informácie

Úžitková plocha: 21 m²

RK ROYALS Vám ponúka na predaj garsónku v Bratislave mestskej časti Podunajské Biskupice, na Hviezdnej ulici. Garsónka s rozlohou 21m² a menším balkónom sa nachádza v tichej oblasti Podunajských Biskupíc v blízkosti rodinných domov, s reštauráciou priamo pred domom a dostupnosťou k MHD na 5 min pešou chôdzou. Byt sa nachádza na 3./4. poschodí s výťahom. Pred bytovým domom sa nachádza dostupné verejné parkovisko. Dispozične je byt riešený vstupnou chodbou so vstavaným šatníkom s dostatkom úložného priestoru, v ktorom je šikovne ukrytá aj pračka. Kuchyňa spojená s obývacou časťou je príjemne presvetlená keďže byt je orientovaný na západ. Z chodby je tiež vstup do kúpeľne so sprchovým kútom a toaletou. Byt sa predáva komplet zariadený aj so spotrebičmi.

7.RE0006519-22-000832 (JuQf6_ZS8oo) • Aktualizovaný: 18. 05. 2022 • 1. publikácia: 18. 05. 2022

Predaj bytu (1 izbový) 35 m2, Bratislava - Podunajské Biskupice

Estónska
Bratislava-Podunajské Biskupice • Slovensko

125 000 € 3571 €/m²

Základné informácie

Úžitková plocha: 35 m²

1-izbový byt po rekonštrukcii v PODUNAJSKÝCH BISKUPICIACH na Estónskej ulici. Stačí len dokončiť dvere a zárubne, kuchynskú linku podľa Vašich predstáv a môžete bývať. Celková výmera je 35,34 m² (z toho pivnica 1,59 m²). Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je: kuchyňa, kúpeľňa, toaleta, predsieň a pivnica. Byt sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží bytového domu. Vchod je čistý a udržiavaný. Byt je po rekonštrukcii, nová električka, potrubie, nová sanita, vymenené podlahy, nachystaný vývod na klimatizáciu, predpríprava na kuchynskú linku. Bytový dom je zateplený, výmena výťahu bola robená v roku 2019 a stupačky v roku 2018.

8.(JuuCUIVMBnC) • Aktualizovaný: 09. 06. 2022 • 1. publikácia: 02. 06. 2022

Predaj 1izb. zrekonštruovaného zariad. bytu Bratislava II -Lotyšská ul

Lotyšská
Bratislava-Podunajské Biskupice • Slovensko

119 900 € 3426 €/m²

Základné informácie

Úžitková plocha: 35 m²

Realitná kancelária LIVIANTE, s.r.o. ponúka exkluzívne na predaj 1-izbový zariadený, zrekonštruovaný byt s veľmi príjemnou atmosférou. Tento byt je útulný, slnečný, svetlý, zariadený. Byt má celkovú rozlohu 35m². K bytu

patrí pivničná kobka. Bytová jednotka sa nachádza na 7/7. p. v zateplenom bytovom dome, s výťahom, na Lotyšskej ulici, v mestskej časti Bratislavy - Podunajské Biskupice. Byt je vhodný pre jednotlivca alebo pre pár. Byt sa nachádza na sídlisku s kompletnou občianskou vybavenosťou, mnohé ihriská, hneď pod bytovým domom, LIDL a pod. Stačí sa len nasťahovať a užívať si príjemnú atmosféru tohto útulného a slnečného bytu.

BYTOVÁ JEDNOTKA:

- 1-izbový zrekonštruovaný zariadený byt,
- rekonštrukcia prebehla v. r. 2019 - maľovka, zníženie stropov, nová elektroinštalácia, rozvody plynu, nové osvetlenie, nové interiérové dvere, ako aj sietky na oknách,
- celková plocha: 35m² + pivničná kobka,
- byt nemá balkón/lodžiu,
- bezpečnostné dvere,
- mesačné prevádzkové náklady bytu – 100,- EUR správa + 20,- EUR energie + 22,- EUR TV s internetom,
- bytová jednotka je plnohodnotne zariadená a v takom stave sa aj predáva (okrem automatickej práčky),
- bývanie v tomto byte poskytuje kludné mestské bývanie; kompletne zariadená kuchynská linka vrátane vstavaných spotrebičov; samostatná kúpeľňa s vaňou a samostatná toaleta;

BYTOVÝ DOM:

- zateplená stavba, vrátane nových vstupných dverí s ovládaním na čip, ako aj s novým výťahom,
- bezprostredná dostupnosť MHD – autobus,
- priamo pred bytovým domom je bezproblémové rezidenčné parkovanie, ako aj vo vnútri bloku zelená oddychová zóna, detské ihrisko a pod.

9.RE0006550-22-000230 (JuWBv2PQadk) • Aktualizovaný: 06. 06. 2022 • 1. publikácia: 06. 06. 2022

Dvojgársónka na predaj vo Vrakuni

Lotyšská

Bratislava-Podunajské Biskupice • Slovensko

120 000 € 3000 €/m²

Základné informácie

Úžitková plocha: 40 m²

Ponúkame Vám na predaj kompletne zrekonštruovanú garsónku vo Vrakuni o celkovej výmere 42m². Nachádza sa na prízemí. Podlaha: plávajúca, dlažba. Steny: omietky. Okna: plastové. Vybavenie kúpeľne: klasická vaňa a WC. Vybavenie kuchyne: linka, sporák, chladnička. Stav objektu: kompletná rekonštrukcia. Kúrenie: ústredné. Výhody: slnečný, tiché prostredie, obchody. Cena: 120 000 €

Výhody:

- + dobrá občianska vybavenosť- obchody, nemocnica
- + dobrá cena
- + parkovanie

10.RE0004592-22-000076 (JuKyzVhbwmx) • Aktualizovaný: 08. 06. 2022 • 1. publikácia: 11. 01. 2022

1-izbový byt 35 m², Hronská 6/8

Hronská

Bratislava-Podunajské Biskupice • Slovensko

115 000 € 3286 €/m²

Základné informácie

Úžitková plocha: 35 m²

Ponúkame Vám na predaj 1-izbový byt na Hronskej ulici v Bratislave – Podunajských Biskupiciach. Byt o výmere **35 m²** je na 6. poschodí 8-poschodového panelového bytového domu. Pozostáva z menšej predsiene, jednej izby, samostatnej kuchyne, murovanej kúpeľne a samostatného WC, k bytu prislúcha pivnica. Byt je orientovaný na východ s výhľadom na rodinné domy a školu. V byte sú vymenené podlahy a plastové okná, inak je v pôvodnom stave vhodný na rekonštrukciu.

Bytový dom je zateplený, vymenené sú stúpačky, vo vnútrobloku je parčík so zeleňou a detským ihriskom. Veľkou výhodou je tichá lokalita susediaca so zónou zastavanou rodinnými domami a kvalitná občianska vybavenosť - školy, škôlka, ihriská, detské ihrisko, obchody, reštaurácie, banky, zdravotné stredisko, pošta, neďaleko je nákupné centrum Hron.