

39497

Znalec: Ing. Ivan Šimek, Bulíkova 13, 851 04 Bratislava,
tel.: +421 903 305 879, e-mail: simek.ivo@gmail.com, <http://znalec.galati.sk>
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo 914405

Zadávateľ: MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
Junácka č. 1
832 91 Bratislava 3
IČO: 00 603 317

Číslo spisu / objednávky: objednávka číslo 0421/2023 zo dňa 18.09.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 167/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu: Nebytový priestor č. 905 (iný nebytový priestor) na prízemí vchod Račianska 97, nachádzajúci sa v bytovom dome Račianska 97, 101, súpisné číslo 1530 na parc. č. 13100, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, parc. č. 13100 vo veľkosti 4201/562544, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): 27 (11)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu: Nebytový priestor č. 905 (iný nebytový priestor) na prízemí vchod Račianska 97, nachádzajúci sa v bytovom dome Račianska 97, 101, súpisné číslo 1530 na parc. č. 13100, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, parc. č. 13100 vo veľkosti 4201/562544, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku:

Nájom nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19.09.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.09.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku číslo 0421/2023 zo dňa 18.09.2023.

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2929 - čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 18.09.2023, vytvorený cez katastrálny portál.
- Kópia z katastrálnej mapy záujmového územia, k.ú. Nové Mesto zo dňa 18.09.2023, vytvorená cez katastrálny portál.
- Potvrdenie o veku domu zo dňa 19.12.2018.
- Obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 19.09.2023.
- Fotodokumentácia zo dňa 19.09.2023.
- Ponuky realitných kancelárií na prenájom čiastočne porovnateľných nehnuteľností.
- Indexy vývoja cien v stavebníctve.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

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.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Miroslav Ilavský a kol. – Ohodnocovanie nehnuteľností, Vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície použitých pojmov:

Definície použitých pojmov sú uvedené vo Vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli primerane použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu:

Predmetom ohodnotenia je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za nebytový priestor. V prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za nebytový priestor definované. Predmetná vyhláška definuje len výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok.

Vzhľadom na skutočnosť, že vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení neurčuje konkrétny postup na určenie všeobecnej hodnoty nájmu nebytového priestoru, je použitá porovnávací metóda aj vzhľadom na dostatok čiastočne porovnateľných nájmov obdobných nehnuteľností nebytových priestorov v lokalite.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú 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 3. štvrťrok 2023.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2929 v k.ú. Nové Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 18.9.2023
Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 20:07:24
Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 15.9.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2929
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
13100	1030	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1530 evidovanej na pozemku parcelné číslo 13100							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1530	13100	9	Bytový dom Račianska 97, 101		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI**Nebytové priestory**

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) Račianska 97	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru 905	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4201/562544
Súpisné číslo 1530	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
99	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Žiadosť o zápis 2224/1-práv z 6.5.1981, Hz 34/80-Dr.M. » vz 95/81 § 5 ods. 7 zákona 182/1993 Z.z.		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		K vlastníkovi
117	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR, IČO: 603317		
	Titul nadobudnutia		
	Žiadosť o doplnenie zápisu VS,SBaNP / 529/ 14 zo dňa 10.11.2014, Z-23384/14		
	Iné údaje		
	K vlastníkovi č. 99 je správa k nehnuteľnosti nebytovému priestoru č. 905, prízemie, vchod Račianska 97 K vlastníkovi č. 100 je správa k nehnuteľnosti nebytovému priestoru č. 906, prízemie, vchod Račianska 97		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Legenda

Druh nebytového priestoru

12 Iný nebytový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/98 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.09.2023 za účasti zástupcu správcu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Zameranie nehnuteľností - rozmerov podstatných pre ohodnotenie nehnuteľností vykonané dňa 19.09.2023. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 19.09.2023.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností bola predložená alebo znalcom získaná nasledovne:

- Potvrdenie o veku domu zo dňa 19.12.2018.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

Ohodnocované nehnuteľnosti sú bezprostredne dostupné z verejného priestranstva, z ulice Račianska, pozemky vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia – určenia nájmu:

Nebytový priestor č. 905 (iný nebytový priestor) na prízemí vchod Račianska 97, nachádzajúci sa v bytovom dome Račianska 97, 101, súpisné číslo 1530 na parc. č. 13100, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, parc. č. 13100 vo veľkosti 4201/562544, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

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

Neboli zistené.

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):

Hodnotená nehnuteľnosť je situovaná v lokalite, ktorá je Územným plánom mesta Bratislava definovaná ako „viacpodlažná zástavba obytného územia“ (kód 101). Územný plán mesta Bratislava bol schválený dňa 31.05.2007 a je zverejnený na webovej stránke mesta (www.bratislava.sk).

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č. 905 (iný nebytový priestor) na prízemí vchod Račianska 97, k.ú. Nové Mesto

aa) **Stavebnotechnický popis bytového domu na ulici Račianska 97,101, súpisné číslo 1530 na parc. č. 13100, katastrálne územie Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.**

Bytový dom číslo súpisné 1530 je postavený na pozemku rovinatého charakteru na parc. č. 13100, v katastrálnom území Nové Mesto v Bratislave, mestská časť Bratislava – Nové Mesto. Bytový dom sa nachádza do 3,5km severovýchodne od historického centra Hlavného mesta SR Bratislava, v rámci širšieho centra mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v obytných častiach s bytovými domami a nebytovými stavbami prevažne pre administratívu a služby s dobrými dopravnými možnosťami. V blízkosti bytového domu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, športové zariadenia a iné.

Bytový dom je celkovo 8 podlažný. 1.NP bytového domu obsahuje vstupy do bytového domu, spoločné zariadenia bytového domu ako aj nebytové priestory prevádzkového alebo skladového charakteru prístupné z exteriéru. Na ostatných nadzemných podlažiach sa nachádzajú výlučne bytové jednotky, prístupné schodiskom a výťahom.

Spoločnými časťami domu sú najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä: výťahy, domové vybavenie, STA, bleskozvody, vzduchotechnické zariadenia, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne, plynové prípojky a spoločné prízemné priestory.

Bytový dom je realizovaný v sústave typových panelových železobetónových stenových a stropných prefabrikátov. Základová konštrukcia - stavba je založená v hĺbke nad 2m na základových železobetónových pásoch s predpokladom doplnenia železobetónovými pilótami, s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie sú železobetónové stenové. Vodorovné konštrukcie - stropy sú veľkoplošné prefabrikované železobetónové stropné dosky. Schody sú dvojramenné železobetónové prefabrikované s povrchom terrazo. Strešná konštrukcia je jednoplášťová plochá strecha, krytina strechy predpoklad z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, úplné strechy a parapety. Vonkajšie omietky sú z ušľachtilých materiálov ako súčasť kontaktného zatepľovacieho systému. Úprava vnútorných povrchov pozostáva z dvojvrstvovej vápenej omietky. Výplne otvorov - okná sú v prevažnej časti bytov nové prevažne plastové s izolačným zasklením. Vstupné dvere do bytového domu sú hliníkové. Vnútorné dvere obytného domu sú prevažne oceľové rámové s výplňou. Povrchy podláh v spoločných priestoroch sú prevažne terazo. Rozvody ústredného vykurovania sú z oceľových rúr. Elektroinštalácia v dome je svetelná aj motorická. Dom má kompletný rozvod bleskozvodu. Vnútorný vodovod pre studenú aj teplú úžitkovú vodu pozostáva z oceľových rúr. Vykurovanie ako aj ohrev teplej úžitkovej vody je centrálny v rámci bytového domu. Vnútorná kanalizácia pozostáva zo zvislých zvodov a ležatých rozvodov. V dome je rozvod zemného plynu v oceľových potrubiach. Bytový dom vchod je vybavený osobnými výťahmi. V dome je rozvod verejného telefónu, rozvody televízie, dom má zabezpečenú protipožiarnu ochranu. Bytový dom je napojený na všetky verejné inžinierske siete. Dom je komunikačne napojený na ulicu Račianska.

Objekt bytového domu je primerane udržiavaný. Za posledné obdobie (podľa poskytnutých informácií v roku 2010) bola na bytovom dome vykonaná obnova vonkajších povrchových úprav

formou realizácie kontaktného zatepľovacieho systému, vymenený domový vrátnik, vchodové dvere, okná v spoločných častiach bytového domu ako aj vo väčšine bytov, vymenené domové infraštruktúrne rozvody, výťahy, zrealizovaný kamerový systém, realizovaná rekonštrukcia skladby strešného plášťa a iné. Podľa dokladu o veku bytového domu zo dňa 19.12.2018, bol bytový dom daný do užívania v roku 1959. Konštrukčné, dispozičné riešenie domu ako aj priebeh výstavby v danej lokalite podľa mojich znalostí zodpovedajú tomuto obdobiu. Preto vek domu k dátumu ohodnotenia určujem na 64 rokov.

Obvyklá životnosť podobných bytových domov sa uvažuje v rozpätí od 80 do 100 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, konštrukčné riešenie ako aj technický stav bytového domu a vykonanú rekonštrukciu, životnosť bytového domu stanovujem na 100 rokov za predpokladu zabezpečenia primeranej údržby.

ab) Nebytový priestor č. 905 (iný nebytový priestor) na prízemí vchod Račianska 97, nachádzajúci sa v bytovom dome Račianska 97, 101, súpisné číslo 1530 na parc. č. 13100, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 4201/562544, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Ohodnocovaný nebytový priestor pozostáva z jednej miestnosti s priamym vstupom z exteriéru. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je uvažovaná v zmysle skutkového zamerania.

Vybavením nebytového priestoru je všetko jeho vnútorné vybavenie a to: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru (k termínu obhliadky nebol zriadený odber elektrickej energie), rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia predmety (keramické umývadlo bez vodovodnej batérie s možnosťou zariadenia odberu teplej aj studenej vody v rámci bytového domu).

Vlastníctvo nebytového priestoru vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do priestoru vrátane zárubní a hlavnými uzávermi prívodu teplej a studenej vody a elektrickými poistkami pre nebytový priestor.

Technický stav možno označiť nebytový priestor v takmer pôvodnom stave.

Vstupné vchodové dvere do priestoru sú bezprostredne z exteriéru, hliníkové. Okná sú plastové s izolačným zasklením. Priestor nie je vykurovaný. Svetelná elektroinštalácia je vedená po povrchu stenových a stropných konštrukcií s vlastným meraním spotreby - k termínu obhliadky nebol zriadený odber elektrickej energie. Nebytový priestor má možnosť napojenia na centrálny rozvod teplej a studenej vody a na kanalizačné zvody - voda nebola dopojené (keramické umývadlo bez vodovodnej batérie s možnosťou zariadenia odberu teplej aj studenej vody v rámci bytového domu). Povrchové úpravy stien sú vápenné hladké omietky. Povrchové úpravy podláh sú na báze keramickej dlažby.

Schematický pôdorys dispozičného riešenia nebytového priestoru je vykreslený v prílohe. V čase obhliadky bol nebytový priestor nevyužívaný, prázdny.

ac) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty nebytového priestoru uvažujem plochu zistenú zameraním skutkového stavu. Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností som použil koeficient cenovej úrovne $k_{CU} = 3,584$, prevzatý z tabuľky „Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ“ za II.Q/2023, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internete Ústavu súdneho zneuctva, platný k termínu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov zverejnených v publikácii: Vyparina, M. a kol. „Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
sklad: 7,640*5,620 - 2*0,200*0,200 - 0,400*0,400	42,70
Vypočítaná podlahová plocha	42,70

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
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	1,10	5,50	6,38
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,86
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,28
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,48
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,80
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,32
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	6,96
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,32
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,58
11	Dvere	0,50	1,15	0,58	0,67
12	Okná	5,00	2,00	10,00	11,60
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,58
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,90
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,32
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,16
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,32
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,32
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,16
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,32
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,32
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	3,71
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,32
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,90
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,50	1,50	1,74
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,25	0,25	0,29

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	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,05	0,20	0,23
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		86,22	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 86,22 / 100 = 0,8622$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,584 * 1,037 * 0,8622 * 1,10$$

$$VH = 1 146,65 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 905 (iný nebytový priestor) na prízemí vchod Račianska 97, k.ú. Nové Mesto	1959	64	36	100	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 146,65 €/m ² * 42,7m ²	48 961,96
Technická hodnota	36,00% z 48 961,96 €	17 626,31

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY nájmu za nebytový priestor

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Bytový dom číslo súpisné 1530 je postavený na pozemku rovinatého charakteru na parc. č. 13100 v katastrálnom území Nové Mesto v Bratislave, mestská časť Bratislava – Nové Mesto. Bytový dom sa nachádza do 3,5km severovýchodne od historického centra Hlavného mesta SR Bratislava, v rámci širšieho centra mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v obytných častiach s bytovými domami a nebytovými stavbami prevažne pre administratívu a služby s výbornými dopravnými možnosťami. V blízkosti bytového domu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, športové zariadenia a iné.

Z administratívneho hľadiska sa nehnuteľnosť nachádza v okrese Bratislava III. Dostupnosť železničnej stanice Bratislava Nové Mesto je do 2km, železničnej stanice Bratislava hl. stanica je do 3,5km. Dostupnosť na diaľnicu D1 je do 4,5km. Dostupnosť leteckej a lodnej dopravy je v rámci mesta Bratislava. Dostupnosť obecných úradov je do 15min peši. Základná obchodná sieť a služby, základná zdravotná starostlivosť a školstvo spolu s ihriskami sa nachádza v primeranej dostupnej vzdialenosti. Samotná nehnuteľnosť sa nachádza na pozemku mierne svahovitého charakteru s dobrou dostupnosťou po verejnej komunikácii s možnosťou priameho vstupu z ulice Račianska.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnutel'nosť bytového domu je využívaná pre účel, pre ktorý bola zrealizovaná - hromadné bývanie v kombinácii s nebytovými priestormi.

Ohodnocovaný nebytový priestor č. 905 (iný nebytový priestor) na prízemí vchod Račianska 97, nachádzajúci sa v bytovom dome Račianska 97, 101, súpisné číslo 1530 na parc. č. 13100, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, je svojím stavebnotechnickým vyhotovením určený prevažne ako sklad. S uvažovaním dostupnosti v rámci sídelného útvaru nie je možné uvažovať s vysokými nárokmi na logistiku - absencia odstavných plôch pre nákladné automobily v lokalite.

Iné využitie nehnuteľnosti ako na skladové účely je málo pravdepodobné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

d) Všeobecná hodnota posudzovanej nehnuteľnosti:

Všeobecnú hodnotu posudzovanej nehnuteľnosti stanovujem podľa Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, Prílohy č. 3 - Postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, s použitím „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSIŽU v Žiline v roku 2001. (ISBN 80-7100-827-3).

Vzhľadom na skutočnosť, že vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení neurčuje konkrétny postup na určenie všeobecnej hodnoty nájmu nebytového priestoru, je použitá porovnávací metóda aj vzhľadom na dostatok čiastočne porovnateľných nájmov obdobných nehnuteľností nebytových priestorov v lokalite.

3.1 STAVBY

3.1.1 POROVNÁVACIA METÓDA

Počet MJ stavby: 42,70 m²

Zoznam porovnávaných stavieb

Skladové priestory na prenájom v kontajnery

Kontajnery na uskladnenie tovaru alebo čohokoľvek iného, na medziobdobie pri predaji a kúpe bytu, alebo výmenách bytov. Nachádzajú sa v areáli s kamerovým systémom a SBS službou, prístup NONSTOP. Sú nevykurované a bez elektriky, po dohode možnosť zaviesť sieť. Rozmer: š 2,4 x d 12 x v 2,4 m - 80 m³

Kontajnery 80 m³, 28,8 m²

výška stropu 2,4 m / 2,7 m

Ceny 100 € - vrchný

200 € - spodný

Druh dokladu:

Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu:

Dátum k dokladu:

19. 9. 2023

Počet MJ stavieb:

28,80 m²

Cena stavby podľa dokladu:

200,00 €

Cena stavby na MJ:

6,94 €/m²

Skladové priestory 18 m² na prenájom v objekte na Ul. Stará Vajnorská

Skladový areál na Ul. Stará Vajnorská = veľkoobchodné centrum 18 rokov s výhodami hlavného mesta a s vynikajúcou dostupnosťou 1 km z diaľnice v smere od Senca a s dobrou dostupnosťou do centra. Areál je strážený SBS službou a kamerovým systémom, non-stop prístupný 24hod / 7dní v týždni/ 365 dní v roku.

Parkovanie priamo pri priestoroch, vysoko rýchlostný optický internet vo všetkých priestoroch.

Sklad na prenájom - 18 m² (cca. 4 x 4,5 m).

CENA 150 € bez DPH - bez energií (priestor bez kúrenia, temperovaný), na poschodí, bezbariérový prístup. Dá sa uskladňovať tovar na paletách.

Prevádzkové náklady sa vyčísľujú na základe reálnej spotreby (elektromera).

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	9. 8. 2021
Počet MJ stavieb:	18,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	180,00 €
Cena stavby na MJ:	10,00 €/m ²

Skladový priestor 85m² na prenájom

Na prenájom skladový priestor na Starej Vajnorskej v BA III - Nové Mesto s celkovou úžitkovou plochou 85m² na 2.poschodí 3-podlažnej polyfunkčnej budovy v obchodnom centre Golden City.

Sklad - 1 miestnosť, výška stropu 5m, bezprašná betónová podlaha, bezbariérový prístup, internetové pripojenie, nákladný výťah s nosnosťou 2 tony, kamerový a protipožiarny systém, prístup 24/7. Parkovanie v cene prenájmu. Areál sa nachádza v priemyselnej zóne pri hlavnej dopravnej tepne smer Zlaté Piesky, čo zaručuje výbornú dostupnosť z diaľnice D1 a zároveň dobrú dostupnosť MHD.

Cena prenájmu je 5,-€/m²/mesiac bez nákladov na energie a služby (125,-€/mesiac). Províziu RK neplatíte. Voľné ihneď. Bližšie info u maklér

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	19. 9. 2023
Počet MJ stavieb:	85,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	425,00 €
Cena stavby na MJ:	5,00 €/m ²

Ateliér, sklad 48,00 m²

Priestor pre umeleckú tvorbu, alebo skladový priestor. Priestor sa nachádza v areáli bývalého Výskumného ústavu zväračského. Ateliér pôvodne slúžil ako umelecká dielňa. Priestor je čistý, pripravený pre Vaše nápady a realizáciu. Slnecný, veľké okná, strop 3,85 m.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	9. 8. 2021
Počet MJ stavieb:	48,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	384,00 €
Cena stavby na MJ:	8,00 €/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby**Ekonomické faktory:**

Dátum prevodu: V prípade aktuálne zvolených ponúk je predpokladaný dátum uzatvorenia nájomnej zmluvy rovnaký ako pre ohodnocovaný prípad.

Forma prevodu: Vo všetkých prípadoch sa predpokladá rovnaká forma prevodu resp. nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom.

Spôsob kúpnej (nájomnej) ceny: V prípadoch zvolených ponúk je použitý koeficient 0,85 z dôvodu predpokladanej provízie sprostredkovateľa z realizovaného nájmu ako aj z dôvodu, že ponuková cena obvykle nebýva konečná, záujemca o nájom má spravidla vždy záujem o zníženie ponukovej ceny.

Polohové faktory:

Vzťah k centru: Z hľadiska vzťahu k centru je možné ponuky číslo 1,2,3 (Stará Vajnorská ulica) hodnotiť ako menej atraktívne, z uvedeného dôvodu pre ne volím koeficient 1,05. Ponuka číslo 4 sa nachádza v obdobnej lokalite ako hodnotený nebytový priestor.

Orientácia k svetovým stranám: Uvedený faktor nemá vplyv na hodnotu nájmu skladových priestorov.

Atraktivita polohy: Je uvažovaná ako zhodná vo všetkých prípadoch, nakoľko záujemcovia o prenájom skladových priestorov si volia lokalitu podľa okruhu svojho záujmu.

Konštrukčné a fyzické faktory:

Zaťaženie hlukom: Z hľadiska zaťaženia hlukom je možné všetky prípady považovať za rovnocenné, resp. pre prípad skladových priestorov mieru hluku nezohľadňujem.

Vybavenosť stavby: Je uvažovaná ako zhodná vo všetkých prípadoch. Skladové priestory vybavenosť stavby zásadným spôsobom neovplyvňuje.

Kvalita stavby: Uvedený faktor nemá vplyv na hodnotu nájmu priestorov skladovacieho charakteru.

Údržba stavby: Vo všetkých prípadoch sa predpokladá primeraná údržba za účelom zabezpečenia bezproblémovej prevádzky priestorov.

Dispozičné riešenie: Všetky porovnávané nehnuteľnosti majú vhodné dispozičné riešenie pre účely skladovej prevádzky - jeden priestor alebo miestnosť.

Vybavenosť priestoru: Všetky porovnávané nehnuteľnosti majú vhodnú vybavenosť priestoru pre účely skladovej prevádzky.

Príslušenstvo stavby: Uvedený faktor nemá vplyv na hodnotu nájmu priestorov.

Názov	Skladové priestory na prenájom v kontajnery	Skladové priestory 18 m ² na prenájom v objekte na Ul.Stará Vajnorská	Skladový priestor 85m ² na prenájom
Cena porovnateľného majetku [€]	200,00 (ponuková cena)	180,00 (ponuková cena)	425,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	6,94	10,00	5,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	0,8500 horšie	0,8500 horšie	0,8500 horšie
Polohové faktory	1,0500 lepšie	1,0500 lepšie	1,0500 lepšie
Konštrukčné a fyzické faktory	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Spolu:	0,8925	0,8925	0,8925
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	6,19	8,93	4,46

Názov	Ateliér, sklad 48,00 m ²
Cena porovnateľného majetku [€]	384,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	8,00
Hodnotenie faktorov	
Ekonomické faktory	0,8500 horšie
Polohové faktory	1,0000 zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	1,0000 zhoda
Spolu:	0,8500
Vyhodnotenie	
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	6,80
Priemerná porovnateľná hodnota	6,60 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Skladové priestory na prenájom v kontajnery: $6,94 * (0,8500 * 1,0500 * 1,0000) = 6,20 \text{ €/m}^2$

Skladové priestory 18 m² na prenájom v objekte na Ul.Stará Vajnorská: $10,00 * (0,8500 * 1,0500 * 1,0000) = 8,93 \text{ €/m}^2$

Skladový priestor 85m² na prenájom: $5,00 * (0,8500 * 1,0500 * 1,0000) = 4,46 \text{ €/m}^2$

Ateliér, sklad 48,00 m²: $8,00 * (0,8500 * 1,0000 * 1,0000) = 6,80 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(6,20 + 8,93 + 4,46 + 6,80) / 4 = 6,60 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		6,60 €/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	$VŠH_s = 42,7 \text{ m}^2 * 6,60 \text{ €/m}^2$	281,82 €/mesiac

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu: Nebytový priestor č. 905 (iný nebytový priestor) na prízemí vchod Račianska 97, nachádzajúci sa v bytovom dome Račianska 97, 101, súpisné číslo 1530 na parc. č. 13100, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, parc. č. 13100 vo veľkosti 4201/562544, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Nebytový priestor č. 905 (iný nebytový priestor) na prízemí vchod Račianska 97, k.ú. Nové Mesto	281,82/mesiac
Všeobecná hodnota celkom	281,82/mesiac
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	280,00/mesiac
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemdesiat Eur	

V Bratislave, dňa 21.09.2023



Ing. Ivan Šimek

IV. PRÍLOHY

- Príloha č. 1:** Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2929 - čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 18.09.2023, vytvorený cez katastrálny portál - počet strán 2.
- Príloha č. 2:** Kópia z katastrálnej mapy záujmového územia, k.ú. Nové Mesto zo dňa 18.09.2023, vytvorená cez katastrálny portál - počet strán 1.
- Príloha č. 3:** Potvrdenie o veku domu zo dňa 19.12.2018 - počet strán 1.
- Príloha č. 4:** Pôdorys oceňovaného nebytového priestoru - rozmerov podstatných pre ohodnotenie nehnuteľností - počet strán 1.
- Príloha č. 5:** Fotodokumentácia - počet strán 1.
- Príloha č. 6:** Mapa polohy - počet strán 1.
- Príloha č. 7:** Ponuky realitných kancelárií na prenájom čiastočne porovnateľných nehnuteľností - počet strán 4.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 18.9.2023
 Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 20:07:24
 Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 15.9.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2929
 ČIASŤ ČIŠŤAČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
13100	1030	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1530 evidovanej na pozemku parcelné číslo 13100							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1530	13100	9	Bytový dom Račianska 97, 101		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) Račianska 97	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru 905	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4201/562544
Súpisné číslo 1530	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	

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
99	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Žiadosť o zápis 2224/1-práv z 6.5.1981, Hz 34/80-Dr.M. » vz 95/81 § 5 ods. 7 zákona 182/1993 Z.z.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K vlastníkovi
117	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR, IČO: 603317	
	Titul nadobudnutia	
	Žiadosť o doplnenie zápisu VS,SBaNP / 529/ 14 zo dňa 10.11.2014, Z-23384/14	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi č. 99 je správa k nehnuteľnosti nebytovému priestoru č. 905, prízemie, vchod Račianska 97 K vlastníkovi č. 100 je správa k nehnuteľnosti nebytovému priestoru č. 906, prízemie, vchod Račianska 97	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Iná oprávnená osoba

Neevidovaní

Legenda

Druh nebytového priestoru

12 Iný nebytový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

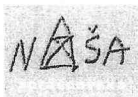
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/98 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Názov

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Nové Mesto > k.ú. Nové Mesto





Naša správcovska, s. r. o.

Kocelova 17, 821 08 Bratislava 2

IČO : 35842474, DIČ: 2021689373, IČ DPH: 2021689373

Spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu BA I, Odd, Sro, Vložka č: 27221/B

Róbert Lipár

Račianska 101

831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
		Rasoulová/55571266	19.12.2018

VEC

Potvrdenie - vek domu

Naša správcovska, s.r.o., ako poverený správca domu potvrdzuje, že bytový dom v Bratislave na ul. Račianska, orientačné číslo : 101, súpisné číslo : 1530, PSČ: 831 02, parcelné číslo 13100, katastrálne územie Bratislava – Nové mesto, bol postavený v roku 1959. Obnova bytového domu bola realizovaná v roku 2010.

Toto potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť menovaného, ktoré je potrebné k vyhotoveniu znaleckého posudku.

S pozdravom

KONTAKT

tel/fax: 02/5557 1266

e-mail: info@nasaspravcovska.sk

STRÁNKOVÉ DNI:

Pondelok 13,00 - 17,00 h

Streda: 8,00 -12,00 h

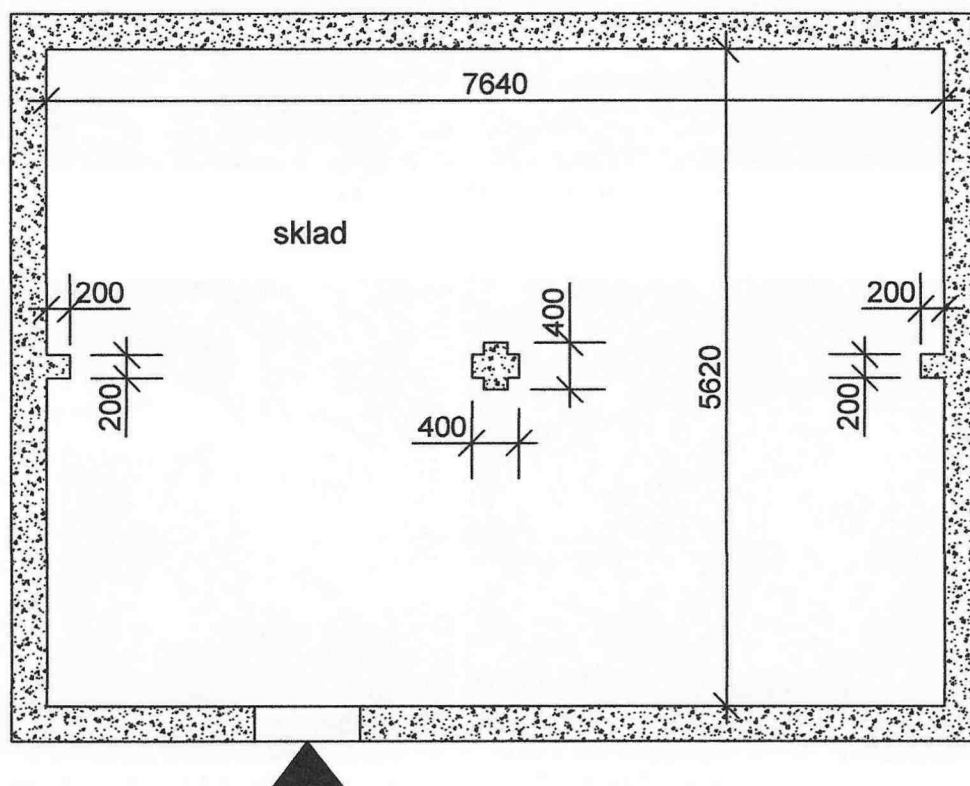
Tatra banka, a.s.

IBAN.SK12 1100 0000 0026 2973 4502

TATRSKBX

Zameranie skutkového stavu pre účely vypracovania znaleckého posudku

Nebytový priestor č. 905 (iný nebytový priestor) na prízemí vchod Račianska 97, k.ú. Nové Mesto



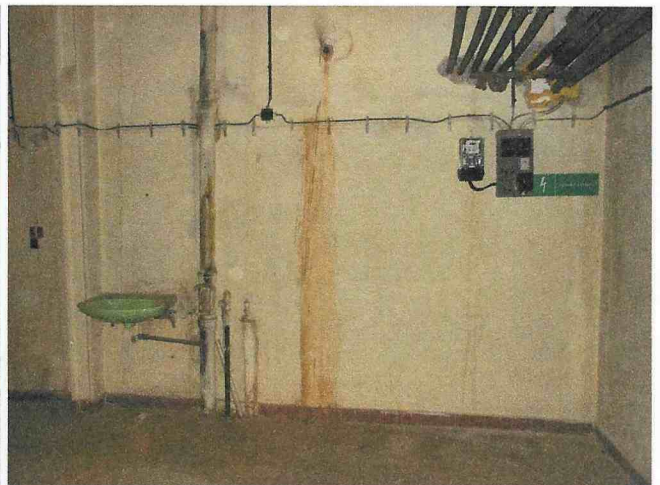
Nebytový priestor č. 905 (iný nebytový priestor) na prízemí vchod Račianska 97, nachádzajúci sa v bytovom dome Račianska 97, 101, súpisné číslo 1530 na parc. č. 13100, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.



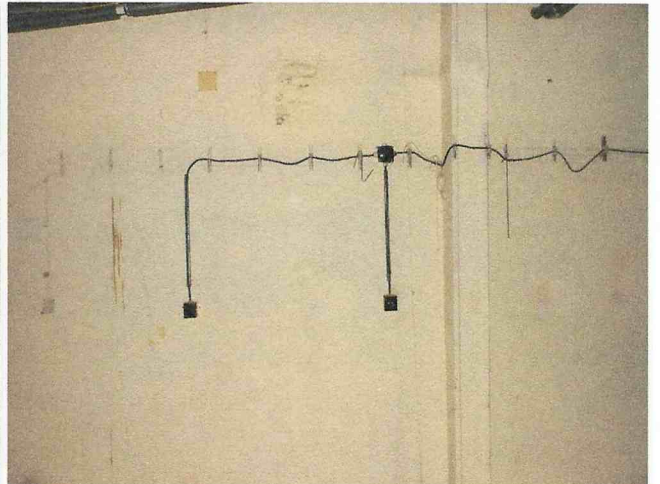
pohľady na bytový dom



vstup do ohodnocovaného nebytového priestoru



napojenie vody, kanalizácie, elektro



interiér



ImmoStrahl s.r.o.
Slnecná 25
900 45 Malinovo

Ing. Daniela Holler
0903 713 323
info@immostrahl.sk



Realitný inzertný portál • www.nehnutelnosti.sk

Skladové priestory 18 m2 na prenájom v objekte na Ul.Stará Vajnorská



Cena: 150 €/mes.
Lokalita: Stará Vajnorská
Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava
Typ / Druh: Prenájom / Skladové priestory
Stav: Kompletná rekonštrukcia
Dátum aktualizácie: 18. 09. 2023
Číslo inzeratu: 4181085



Popis nehnuteľnosti:

Skladový areál na Ul. Stará Vajnorská = veľkoobchodné centrum 18 rokov s výhodami hlavného mesta a s vynikajúcou dostupnosťou 1 km z diaľnice v smere od Senca a s dobrou dostupnosťou do centra. Areál je strážený SBS službou a kamerovým systémom, non-stop prístupný 24hod / 7dni v týždni/ 365 dni v roku. Parkovanie priamo pri priestoroch, vysoko rýchlostný optický internet vo všetkých priestoroch. Objekt sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava, k. ú. Nové Mesto. Prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej komunikácii, v areáli je aj možnosť stravovania v blízkom bistre. Sklad na prenájom - 18 m2 (cca. 4 x 4,5 m). CENA 150 € bez DPH - bez energií (priestor bez kúrenia, temperovaný), na poschodí, bezbariérový prístup. Dá sa uskladňovať tovar na paletách. Prevádzkové náklady sa vyčísľujú na základe reálnej spotreby (elektromera). Ďalšie podobné nehnuteľnosti nájdete na www.immostrahl.sk

Moje poznámky:

0903 713 323 Ing. Daniela Holler



Apollo House s. r. o.
Mlynské Nivy 80C
821 05 Bratislava II - Ružinov

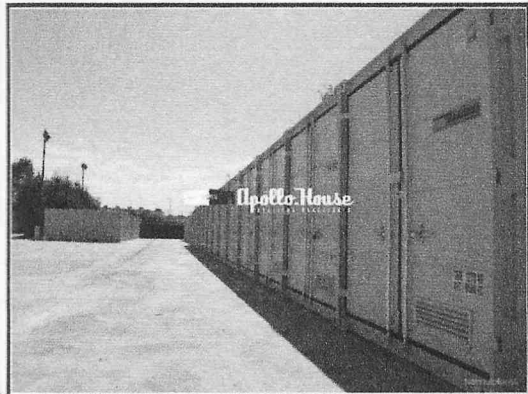
Nikola Špaňúrová

spanurova@apollo.house

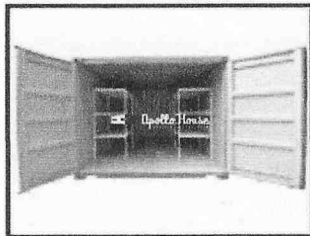
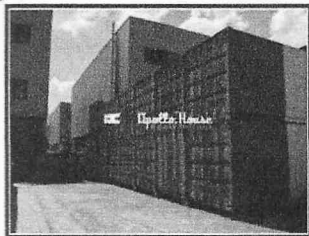
 **Nehnuteľnosti**

Realitný inzertný portál • www.nehnuteľnosti.sk

Skladové priestory na prenájom v kontajnery



Cena:	100 €/mes.
Lokalita:	Stará Vajnorská Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava
Typ / Druh:	Prenájom / Skladové priestory
Stav:	Čiastočná rekonštrukcia
Dátum aktualizácie:	04. 09. 2023
Číslo inzeratu:	5240521



Popis nehnuteľnosti:

Ponúkame Vám na prenájom kontajnery na uskladnenie tovaru alebo čohokoľvek iného, na medziobdobie pri predaji a kúpe bytu, alebo výmenách bytov. Nachádzajú sa v areáli s kamerovým systémom a SBS službou, prístup NONSTOP. Sú nevykurované a bez elektriky, po dohode možnosť zaviesť siete. Rozmer: š 2,4 x d 12 x v 2,4 m - 80 m³ Kontajnery 80 m³, 28,8 m² výška stropu 2,4 m / 2,7 m Ceny 100 € - vrchný 200 € - spodný **MOŽNOSŤ ZRIADENIA SÍDLA FIRMY** Viac informácií Vám radi poskytneme na telefónnom čísle 0903 830 518 alebo spanurova@apollo.house Viac nehnuteľností nájdete na apollo.house © Text a fotografie sú autorským dielom a majetkom realitnej kancelárie Apollo House s.r.o. Premýšľate nad predajom / prenájomom nehnuteľnosti? **VOLAJTE NA ČÍSLO: |**

Moje poznámky:

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 - Stavebníctvo, odvetviach 370100 - Pozemné stavby, 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914405.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 167/2023.

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

Ing. Ivan Šimek

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec zapsaný v seznamu znalých, ustanovený a
přiznaný k tomu vešle Ministerstvo zemědělství a lesnictví, odbor stavebnictví, v oboru 130-02 -
Stavebnictví, odvětví 130100 - Pozemní stavby, 130401 - Odhad hodnoty nemovitostí, při
ověřování čísel 917402.

Znalecký posudek je zapsaný v číselníku 1412023.

Ustanovení vyhlášením, že jsem si vedoucí státního vědeckého ústavu zapsal jako znalce.

prohlašuji

Ing. Ivan Šimek

