

34975

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

Zadávatel': 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 0420/2023 zo dňa 18.09.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 168/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu: Nebytový priestor č. 903 (skladový priestor) na -1 suterén vchod Teplická 19, nachádzajúci sa v bytovom dome Teplická 15, 17, 19, súpisné číslo 1378 na parc. č. 12149, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, parc. č. 12149 vo veľkosti 4500/465202, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): 28 (12)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu: Nebytový priestor č. 903 (skladový priestor) na -1 suterén vchod Teplická 19, nachádzajúci sa v bytovom dome Teplická 15, 17, 19, súpisné číslo 1378 na parc. č. 12149, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, parc. č. 12149 vo veľkosti 4500/465202, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku:

Nájom nehnuteľností.

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 0420/2023 zo dňa 18.09.2023.

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2920 - 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.
- 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 Vyparína 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). Koeficient 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. 2920 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 : 20:12:10
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. 2920
ČIASTOČNÝ

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 |
|---|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 12149 | 917 | Zastavaná plocha a nádvorie | 15 | | 1 | 1 | |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1378 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12149 | | | | | | | |
| 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 |
|--------------------------|---------------------------|-------------|---------------------|------------------------------|--------------------|
| 1378 | 12149 | 9 | Teplická 15, 17, 19 | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

| | | | |
|------------------------------|--|-----------------------------------|---|
| Vchod (číslo) Teplická 19 | Poschodie -1 suterén | Číslo nebytového priestoru 903 | Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4500/465202 |
| Súpisné číslo 1378 | Miestna časť | Druh nebytového priestoru 8 | |
| 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 nepredaných nebytových priestorov č. OSBaNP/633/2011 zo dňa 10.11.2011, R-3059/11. | | |
| | 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 |
| 111 | Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR, IČO: 603317 | | |
| | Titul nadobudnutia | | |
| | Bez zápisu. | | |
| | Iné údaje | | |
| | K vlastníkovi č.97, 98, 99 je správa k nehnuteľnostiam NP č.901, NP č.902, NP č.903; | | |
| | Poznámky | | |
| | Bez zápisu. | | |
| Iná oprávnená osoba | | | |
| Neevidovaní | | | |

Legenda

Druh nebytového priestoru

8 Skladový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

| K nehnuteľnosti K vlastníkovi | Obsah |
|----------------------------------|---|
| - | Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 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.

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 Teplická, pozemky vo vlastníctve fyzických osôb alebo 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. 903 (skladový priestor) na -1 suterén vchod Teplická 19, nachádzajúci sa v bytovom dome Teplická 15, 17, 19, súpisné číslo 1378 na parc. č. 12149, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, parc. č. 12149 vo veľkosti 4500/465202, 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. 903 (skladový priestor) na -1 suterén vchod Teplická 19, nachádzajúci sa v bytovom dome Teplická 15, 17, 19, súpisné číslo 1378 na parc. č. 12149, k.ú. Nové Mesto

aa) **Stavebnotechnický popis bytového domu Teplická 15,17,19, súpisné číslo 1378 na parc. č. 12149, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.**

Bytový dom na ulici Teplická 15,17,19, číslo súpisné 1378, je postavený na pozemku rovinatého charakteru na parcele č. 12149, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava, mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. Bytový dom sa nachádza do 5km severne od historického centra Hlavného mesta SR Bratislava, v obytnej časti s prevažne bytovými domami ako aj objektmi pre obchod a služby, s dobrými dopravnými možnosťami. V blízkosti bytového domu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, športové zariadenia a iné.

Bytový dom je celkovo 7 podlažný, pozostáva zo suterénu a 6 nadzemných podlaží. Suterén bytového domu je tvorený spoločnými časťami a zariadeniami bytového domu, nebytovými priestormi a krytom CO. Vstup do bytového domu sa nachádza na úrovni medzipodesty 1.PP a 1.NP. Nadzemné podlažia sú tvorené bytovými jednotkami. Bytový dom je vybavený osobným výťahom pre každý z vchodov.

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

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä: výťah, práčovňa, sušiareň, kočíkárne, STA, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a iné spoločné suterénne priestory.

Bytový dom je realizovaný ako montovaný zo železobetónových plošných panelov s pôvodne plochou strechou, dodatočne realizované zastrešenie šikmou sedlovou strechou. Základová konštrukcia - stavba je založená v hĺbke nad 2m na základových železobetónových pásoch s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie sú železobetónové panelové montované stenové. Vodorovné konštrukcie - stropy so železobetónových prefabrikovaných stropných dosiek. Schody sú dvojramenné železobetónové s povrchom terrazo. Strešná konštrukcia je dodatočne realizovaná šikmá sedlová. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, úplné strechy a parapety. Vonkajšie omietky sú z ušľachtilých materiálov ako súčasť kontaktného zatepl'ovacieho systému. Úprava vnútorných povrchov pozostáva prevažne z dvojvrstvovej vápennej omietky. Výplne otvorov - okná sú v prevažnej časti bytov nové plastové s izolačným zasklením. Okná v spoločných častiach sú pôvodné drevené jednoduché. Vnútorné keramické obklady sú bežné. Vstupné dvere do obytného domu sú oceľové, ostatné prevažne drevené hladké. Povrchy podláh v spoločných priestoroch nadzemných podlaží sú prevažne z keramických dlaždíc, v priestore suterénu cementový poter. Rozvody ústredného vykurovania ako aj ohrev teplej úžitkovej vody je z centrálného zdroja v rámci bytového domu. Vnútorná kanalizácia pozostáva zo zvislých zvodov a ležatých rozvodov. V dome je rozvod zemného plynu v oceľových potrubiach. V dome je rozvod verejného telefónu, rozvody televízie, dom má zabezpečenú protipožiarnu ochranu. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete – vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú, plynovú a telekomunikačnú. Dom je komunikačne napojený na Teplickú ulicu.

Objekt bytového domu je v primeranom technickom stave. Za posledné obdobie prešiel bytový dom rekonštrukciou obvodových konštrukcií - výmena vstupných dverí vrátane domového vrátnika, realizácia kontaktného zatepľovacieho systému fasády, novovubudované zastrešenie vrátane strešnej krytiny a klampiarskych prvkov a iné. Na základe potvrdenia NOVBYT, s.r.o., Háľkova 11, 831 03 Bratislava - potvrdenie o veku bytového domu, 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 vrátane vykonanej rekonštrukcie stanovujem životnosť bytového domu na 100 rokov za predpokladu zabezpečenia primeranej údržby.

ab) Nebytový priestor č. 903 (skladový priestor) na -1 suterén vchod Teplická 19, nachádzajúci sa v bytovom dome Teplická 15, 17, 19, súpisné číslo 1378 na parc. č. 12149, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 4500/465202, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Ohodnocovaný nebytový priestor č. 903 (skladový priestor), sa nachádza v suteréne objektu. Nebytový priestor je priamo prístupný z exteriéru rampou, po obvode lemovanou opornými betónovými múrmi. Nebytový priestor pozostáva z jednej miestnosti. 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 (realizovaný je len svetelný rozvod zo spoločného rozvodu v rámci bytového domu, nebytový priestor nemá zriadené vlastné meranie spotreby elektrickej energie), možnosť napojenia na kanalizačný rozvod v rámci bytového domu - k termínu obhliadky "zaslepené" a možnosť napojenia na studenú vodu v rámci bytového domu - k termínu obhliadky "zaslepené".

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

Technický stav možno označiť nebytový priestor v takmer pôvodnom stave.

Vstupné vchodové dvere do priestoru sú bezprostredne z exteriéru, oceľové dvojkrídlové. Okno je jednoduché, zabezpečené proti vniknutiu "zaslepením". Priestor nie je vykurovaný. Svetelná elektroinštalácia je vedená po povrchu stenových a stropných konštrukcií, realizovaný je len svetelný rozvod zo spoločného rozvodu v rámci bytového domu, nebytový priestor nemá zriadené vlastné meranie spotreby elektrickej energie. Nebytový priestor má možnosť napojenia na centrálny rozvod studenej vody a na kanalizačné zvodky - k termínu obhliadky "zaslepené". Povrchové úpravy stien sú vápenné hladké omietky. Povrchové úpravy podlahy - cementový poter.

Schematický pôdorys dispozičného riešenia nebytového priestoru je vykreslený v prílohe. V čase obhliadky bol nebytový priestor v štádiu "vypratávania" predchádzajúceho užívateľa.

ac) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty bytu 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 znelectva, 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: 7,660*5,800 - 2*0,120*0,150 - 2*0,310*0,120 - 0,415*0,385 - 0,150*0,120 - 0,320*0,120 | 43,46 |
| Vypočítaná podlahová plocha | 43,46 |

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKURozpočtový 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 | Klampiarske 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 | Vnútrotný 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 | Vnútrotné 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:

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

Východisková hodnota na MJ:

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

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

$$VH = 1 146,65 €/m^2$$

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. 903 (skladový priestor) na -1 suterén vchod Teplická 19, nachádzajúci sa v bytovom dome Teplická 15, 17, 19, súpisné číslo 1378 na parc. č. 12149, 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 * 43,46m ² | 49 833,41 |
| Technická hodnota | 36,00% z 49 833,41 € | 17 940,03 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Bytový dom na ulici Teplická 15,17,19, číslo súpisné 1378, je postavený na pozemku rovinatého charakteru na parcele č. 12149, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava, mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. Bytový dom sa nachádza do 5km severne od historického centra Hlavného mesta SR Bratislava, v obytnej časti s prevažne bytovými domami ako aj objektami pre obchod a služby s dobrými dopravnými možnosťami. V blízkosti bytového domu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, športové zariadenia a iné.

Dostupnosť železnične stanice Bratislava hl. stanica je do 5km, pri použití MHD do 20 min. Dostupnosť na diaľnicu D1 je do 4km. Dostupnosť leteckej a lodnej dopravy je v rámci mesta Bratislava. Dostupnosť obecných úradov je do 10min pri použití MHD. Komplexná obchodná sieť a služby ako aj základná zdravotná starostlivosť sú primerane dostupné.

Z administratívneho hľadiska sa nehnuteľnosť nachádza v okrese Bratislava III. Dostupnosť železnične 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 Teplická.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

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

Ohodnocovaný nebytový priestor č. 903 (skladový priestor) na -1 suterén vchod Teplická 19, nachádzajúci sa v bytovom dome Teplická 15, 17, 19, súpisné číslo 1378 na parc. č. 12149, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, je svojím stavebnotechnickým vyhotovením určený prevažne ako sklad. S uvážením 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: 43,46 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 m ² |
| Cena stavby podľa dokladu: | 200,00 € |
| Cena stavby na MJ: | 6,94 €/m ² |

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 vyčíslujú 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 výtah 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. Slnčný, 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: $6,94 \cdot (0,8500 \cdot 1,0500 \cdot 1,0000) = 6,20 \text{ €/m}^2$

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

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

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

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 = 43,46 m ² * 6,60 €/m ² | 286,84 €/mesiac |

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu: Nebytový priestor č. 903 (skladový priestor) na -1 suterén vchod Teplická 19, nachádzajúci sa v bytovom dome Teplická 15, 17, 19, súpisné číslo 1378 na parc. č. 12149, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, parc. č. 12149 vo veľkosti 4500/465202, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| Stavby | |
| Nebytový priestor č. 903 (skladový priestor) na -1 suterén vchod Teplická 19, nachádzajúci sa v bytovom dome Teplická 15, 17, 19, súpisné číslo 1378 na parc. č. 12149, k.ú. Nové Mesto | 286,84/mesiac |
| Všeobecná hodnota celkom | 286,84/mesiac |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 285,00/mesiac |
| Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemdesiatpäť Eur | |

V Bratislave, dňa 21.09.2023



Ing. Ivan Šimek

IV. PRÍLOHY

- Príloha č. 1:** Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2920 - čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 18.09.2023, vytvorený cez katastrálny portál - počet strán 3.
- 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 - 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 : 20:12:10
 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. 2920
 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využitia pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|----------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 12149 | 917 | Zastavaná plocha a nádvorie | 15 | | 1 | 1 | |

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1378 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12149

Iné údaje:
 Bez zápisu

Legenda

Spôsob využitia 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 |
|---------------|---------------------------|-------------|---------------------|------------------------------|--------------------|
| 1378 | 12149 | 9 | Teplická 15, 17, 19 | | 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) Teplická 19 | Poschodie -1 suterén | Číslo nebytového priestoru 903 | Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4500/465202 |
| Súpisné číslo 1378 | Miestna časť | Druh nebytového priestoru 8 | |
| 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 nepredaných nebytových priestorov č. OSBaNP/633/2011 zo dňa 10.11.2011, R-3059/11. | | |
| | 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 |
| 111 | Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR, IČO: 603317 | | |
| | Titul nadobudnutia | | |
| | Bez zápisu. | | |
| | Iné údaje | | |
| | K vlastníkovi č.97, 98, 99 je správa k nehnuteľnostiam NP č.901, NP č.902, NP č.903; | | |
| | Poznámky | | |
| | Bez zápisu. | | |
| Iná oprávnená osoba | | | |
| Neevidovaní | | | |

Legenda

Druh nebytového priestoru

8 Skladový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

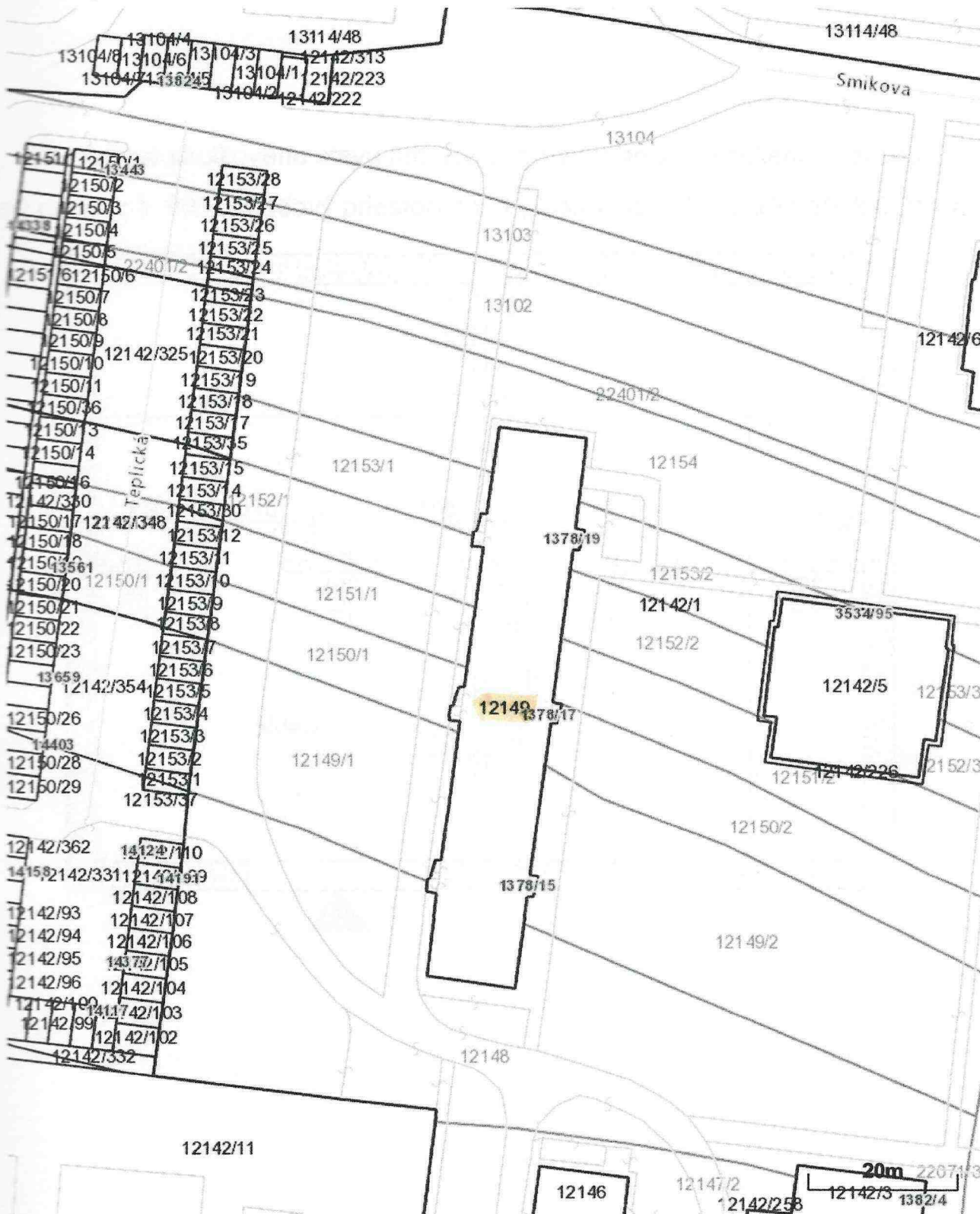
ČASŤ C: ŤARCHY

| K nehnuteľnosti K vlastníkovi | Obsah |
|----------------------------------|---|
| - | Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov. |

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

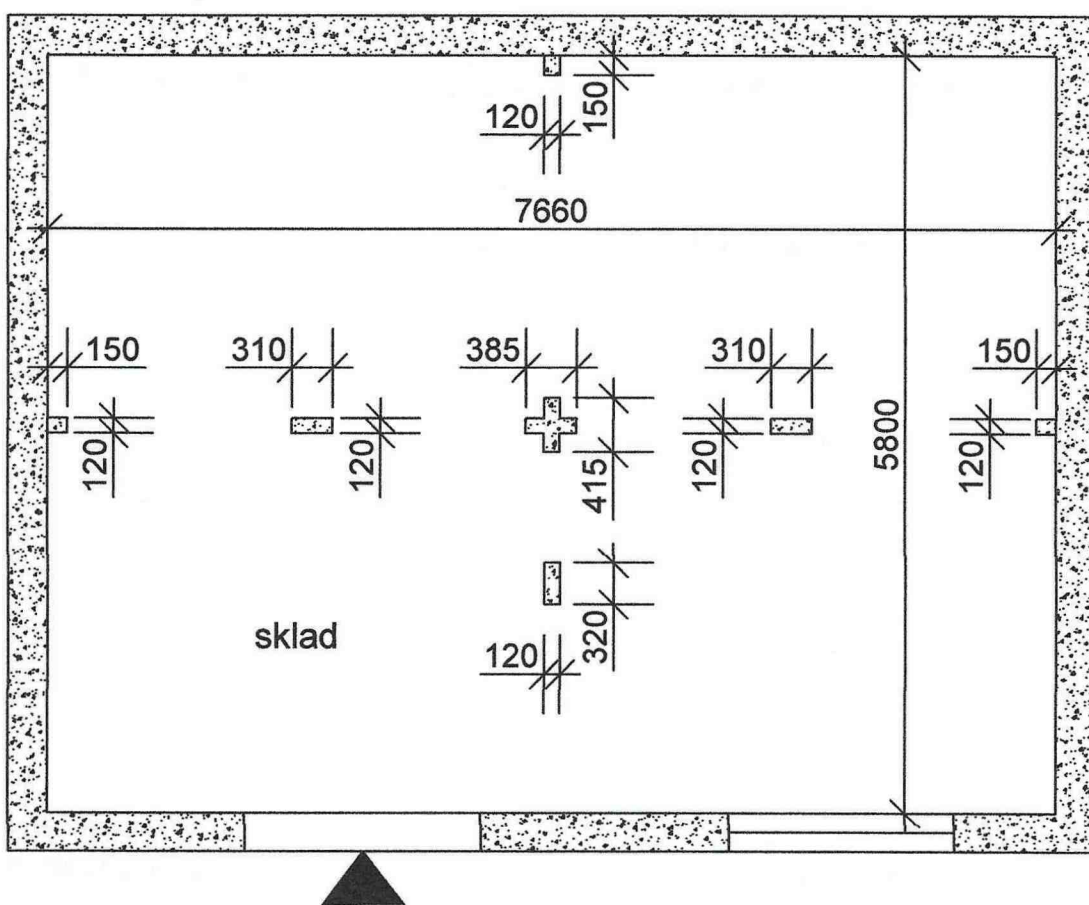
Názov

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



Zameranie skutkového stavu pre účely vypracovania znaleckého posudku

Bytový priestor č. 903 (skladový priestor) na -1 suterén vchod Teplická 19, k.ú. Nové Mesto





NOVBYT s.r.o., HÁLKOVA 11, 831 03 BRATISLAVA 3

IČO: 31369332, DIČ: 2020333711, IČ DPH: SK 2020333711, Banka: VÚB a.s., číslo účtu: 1460046012/0200 Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro., vložka č. 6727/B.

Potvrdenie o začatí užívania domu

NOVBYT s.r.o., ako poverený správca domu týmto potvrdzuje, že bytový dom Teplická 15-19 v Bratislave, bol postavený v roku 1959.

Toto potvrdenie sa vydáva pre účely vyhotovenia znaleckého posudku.

V Bratislave, dňa:

*Vystavila: Mgr. Cetlová Marcela
predpis úhrad*

Tel: 02 / 444 59 715, kl. 214,

mobil: 0903 275 031

www.novbyt.sk, cetlova@novbyt.sk

Stránkové hodiny: pondelok a streda 07:00-15:00, piatok 07:00-12:00

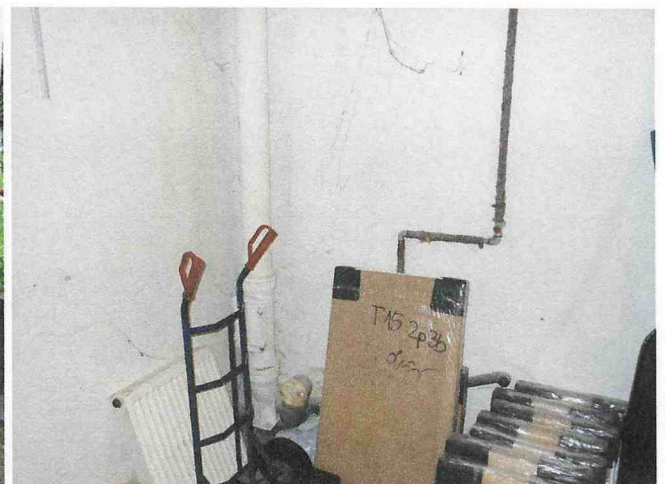
Nebytový priestor č. 903 (skladový priestor) na -1 suterén vchod Teplická 19, nachádzajúci sa v bytovom dome Teplická 15, 17, 19, súpisné číslo 1378 na parc. č. 12149, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.



pohľady na bytový dom



vstup do ohodnocovaného nebytového priestoru



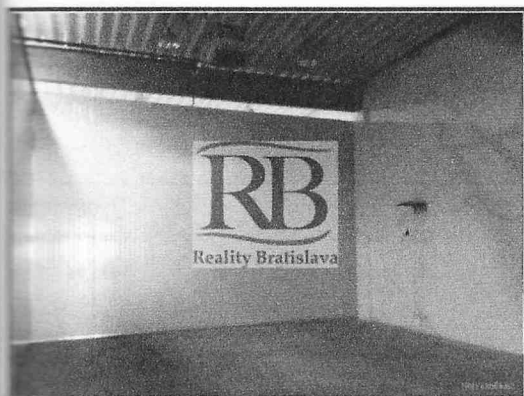
napojenie vody, kanalizácie



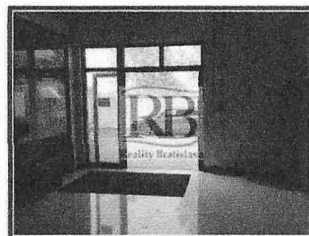
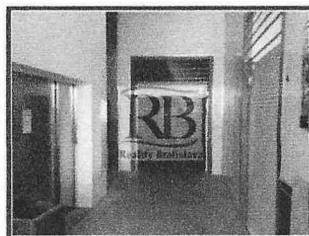
interiér



Skladový priestor 85m² na prenájom



| | |
|----------------------------|--|
| Cena: | 425 €/mes. |
| Lokalita: | Stará Vajnorská Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava |
| Typ / Druh: | Prenájom / Skladové priestory |
| Stav: | Pôvodný stav |
| Dátum aktualizácie: | 17. 09. 2023 |
| Číslo inzeratu: | 5029411 |



Popis nehnuteľnosti:

Ponúkame 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) + DPH. Proviziu RK neplatíte. Vofné ihneď. Bližšie info u makléra.

Moje poznámky:



Račianska - Reality, a.s.
Račianska 71/1523
831 02

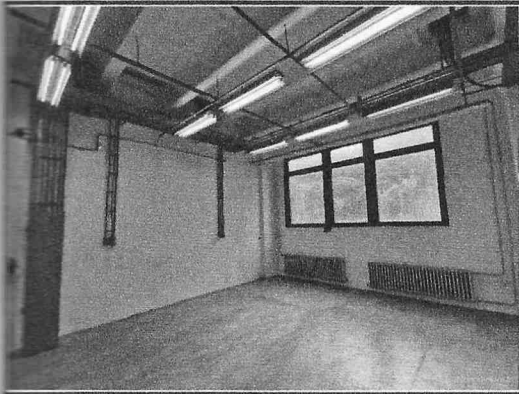
Katarína Vigová

katarina.smoval@racianska-reality.sk

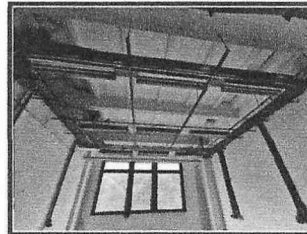
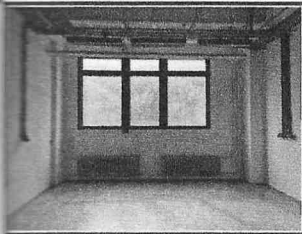
Nehnutelnosti

Realitný inzertný portál • www.nehnutelnosti.sk

Ateliér, sklad 48,00 m²



Cena: 384 €/mes.
Lokalita: Račianska 1523/71
Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava
Typ / Druh: Prenájom / Skladové priestory
Stav: Pôvodný stav
Dátum aktualizácie: 08. 09. 2023
Číslo inzeratu: 5245923



Popis nehnuteľnosti:

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

Moje poznámky:



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

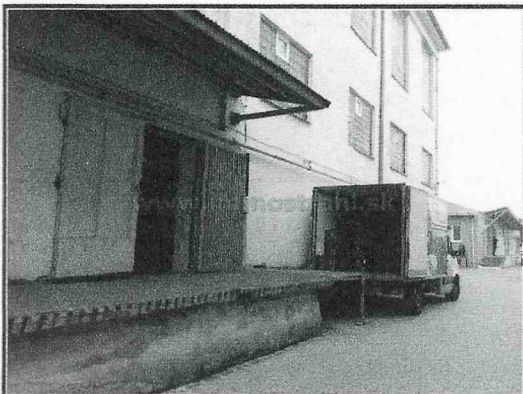
Ing. Daniela Holler

info@immostrahl.sk

Nehnuteľnosti

Realitný inzertný portál • www.nehnuteľnosti.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 / 7dní v týždni/ 365 dní 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:



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

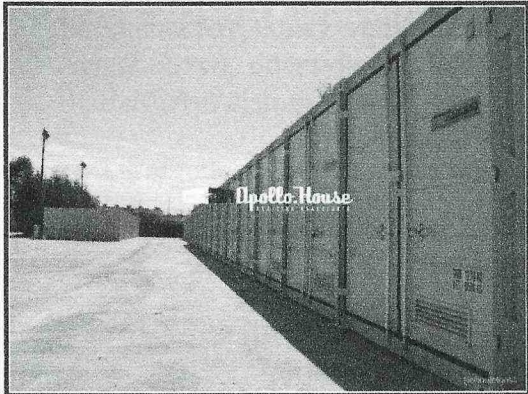
Nikola Špaňúrová

spanurova@apollo.house

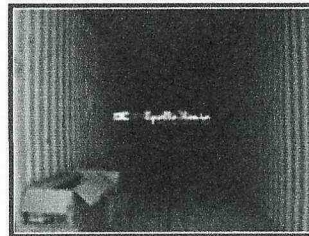
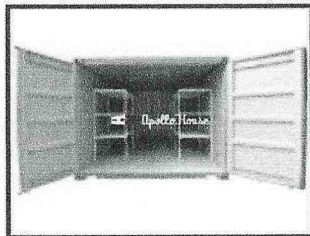
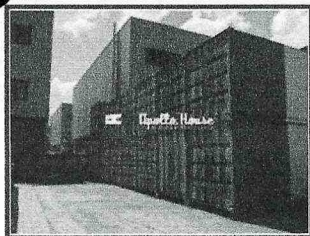
Nehnuteľnosti

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 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 **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 168/2023.

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



Ing. Ivan Šimek



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov štátnej služby v zložení: Ing. Ivan Šimek, znalecký ústav, Bratislava, odbor: Stavebníctvo, pozemné stavby, číslo: 370000 - 000000, odbor: Stavebníctvo, pozemné stavby, číslo: 370000 - 000000, odbor: Stavebníctvo, pozemné stavby, číslo: 370000 - 000000, odbor: Stavebníctvo, pozemné stavby, číslo: 370000 - 000000.

Znalecký posudek je vypracovaný v Bratislave pod číslom 108/2023.

Zaradeným výpisom, že som si vedomý následkov vzájomnej zodpovednosti znalca a

zákazníka

10
Ing. Ivan Šimek

