

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová

e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávatel: U9, a.s.,
Zelinárska ul.č.9
821 08 Bratislava

Objednávka zo dňa: 10.08.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 270/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 570, 18.posch. „Obytného súboru III veže“, súpisné číslo 12985, Bajkalská ulica vchod č. 9 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 23013/17 a pozemkov parc.č. 23013/13, 23013/17, 23013/21 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch, evidovaných na LV č. 5455 v k.ú. Nové Mesto, obec BA m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet strán (z toho príloh) : (38) 18

Počet odovzdaných vyhotovení : 3+2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 570, 18.posch. „Obytného súboru III veže“, súpisné číslo 12985, Bajkalská ulica vchod č. 9 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 23013/17 a pozemkov parc.č. 23013/13, 23013/17, 23013/21 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch, evidovaných na LV č. 5455 v k.ú. Nové Mesto, obec BA m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 02.09.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.09.2021

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie Zn.:UkaSP-2009/728-R-KHA, vydané MČ Bratislava-Nové Mesto, zo dňa 16.07.2009 s právoplatnosťou zo dňa 28.07.2009 - kópia
- Pôdorys bytu č. 570, 18.p., Bajkalská ul.č. 9, Bratislava - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 5455 - čiastočný, k.ú. Nové Mesto - obec: BA-m.č. Nové Mesto, Bratislava III., dňa 01.09.2021, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál „zbgis.skgeodesy.sk“, k.ú. Nové Mesto - obec: Bratislava m.č. Nové Mesto, Bratislava III., dňa 01.09.2021
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu - pôdorys bytu
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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 ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2021.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri hodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2021, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

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

Metóda porovnávania

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

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VSH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
 - 2) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
 - 3) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).
- Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€]$$

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

Metóda porovnávania

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

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

- kde: M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
 k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 5455-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 01.09.2021

Okres - Bratislava, obec - Bratislava - m.č. Nové Mesto, katastrálne územie - Nové Mesto.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape

Parcel. č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využit. p.	Umiest. p.	Práv. vz.	Druh ch. n.
23013/13	75	Zastavané plochy a nádvorja	22	1		
23013/17	2117	Zastavané plochy a nádvorja	15	1		
23013/21	20	Zastavané plochy a nádvorja	22	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území.

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	druh ch. n.	umiestnenie stavby
12985	23013/17	20	Obytný súbor III veže, Bajkal.ul.9		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

Byty

Vchod: Bajkalská 9 18.p. byt č. 5700
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 6219/2001685

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

148 FRABASTAV, s.r.o., Družstevný rad 7, Štúrovo, PSČ 943 01, SR
Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

Zmluva o prevode V-12131/10 zo dňa 24.6.2010

ČASŤ C. Ťarchy:

- Záonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., návrh na zápis zo dňa 25.02.2016, Z-3570/16

- Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa rozhodnutia č. 1/16/221407-22/53/901622 zo 04.08.2016, vykonateľné 04.08.2016, právoplatné 06.09.2016, Z-17567/16

- Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, Záhradnícka 31 (IČO: 30807484) na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu EX 301/2016-12 zo dňa 9.12.2016 (súdny exekútor JUDr. Rastislav Horský, Bratislava), Z-26842/16

- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, IČO: 30807484 na byt č. 570/18.p., Bajkalská 9 podľa exekučného príkazu EX 307/2016 zo dňa 20.12.2016 (súdny exekútor JUDr. Rastislav Horský), Z-27291/16

- Exekučné záložné právo v prospech: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v obytnom súbore III Veže na ul. Bajkalská 9, 9/A a 9/B v Bratislave v zastúpení SOMAT Group a.s., IČO: 35828684, na byt č.570, 18.p., vchod: Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu EX 171/16 zo dňa 21.03.2017 (súd. exekútor Mgr. Roman Vozár), Z- 5212/17

- Exekučné záložné právo v prospech EXPORT DPS spol. s r.o., IČO: 31392164 na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 5 podľa exekučného príkazu 161 EX 161/18 zo dňa 13.07.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-13289/2018

- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ľubomír Biskup (nar.) na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 167/18 zo dňa 23.07.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-13864/2018
 - Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ján Karol (nar.) na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 171/18-11 zo dňa 24.07.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-13865/2018
 - Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Slavomír Harajdič (nar.) na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 172/18-11 zo dňa 24.07.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-13866/2018
 - Exekučné záložné právo v prospech Vladimír Vasiľ, (nar.) na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 166/18-11 zo dňa 23.7.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-13867/2018
 - Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Miroslav Ivan (nar.) na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 169/18-11 z 23.07.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-13868/2018
 - Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ladislav Glogovský (nar.) na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 170/18-11 z 24.07.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-13870/2018
 - Exekučné záložné právo v prospech Emil Turčík, (nar.) na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 168/18-11 zo dňa 23.7.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z- 13871/2018
 - Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ing. Štefan Pál-Fejes (nr.) na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 173/18-11 zo dňa 26.7.2018 (súd. exek. JUDr. Patricius Baďura), Z-14018/2018
 - Exekučné záložné právo v prospech Andrej Sičák, (nar.) na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 177/18-11 zo dňa 13.8.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-15237/2018
 - Exekučné záložné právo v prospech Marian Maričák (nar.) na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu č. 161 EX 180/18-11 zo dňa 13.08.2018, (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z- 15239/2018.
 - Daňové záložné právo na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9 v prospech Daňového úradu Bratislava, podľa rozhodnutia č.101151232/2020 zo dňa 09.07.2020, právoplatné 31.07.2020, Z-12906/2020
 - Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa § 15 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, podľa žiadosti zo dňa 4.9.2020, Z-17156/2020.
- Iné údaje: Bez zápisu
Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 02.09.2021. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté podklady. Fotodokumentácia bytového domu od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 02.09.2021.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nehnuteľností bolo predložené Kolaudačné rozhodnutie, ako vek stavby a pôdorys bytu. V čase šetrenia nehnuteľnosť nebola sprístupnená.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého Kolaudačného rozhodnutia. Na základe toho bol objekt daný do užívania v roku 2009 z čoho vyplýva, že vek domu je 2021-2009= 12 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt, NP a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach objektu a na pozemkoch je na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 5455 vo výlučnom vlastníctve FRABASTAV, s.r.o., Družstevný rad 7, Štúrovo, PSČ 943 01, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté: - Zmluva o prevode V-12131/10 zo dňa 24.6.2010

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 570 sa nachádza na 18.posch., Obytného súboru III veže, súp.č. 12985 postavenom na pozemku parc.č. 23013/17 - v k.ú. Nové Mesto - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - Bajkalská ulica.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy
- Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave,
- Exekučné záložné právo v prospech: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v obytnom súbore III Veže na ul.

Bajkalská 9, 9/A a 9/B v Bratislave

- Exekučné záložné právo v prospech EXPORT DPS spol. s r.o.,
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ľubomír Biskup
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ján Karol
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Slavomír Harajdič
- Exekučné záložné právo v prospech Vladimír Vasil,
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Miroslav Ivan
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ladislav Glogovský
- Exekučné záložné právo v prospech Emil Turčík,
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ing. Štefan Pál-Fejes
- Exekučné záložné právo v prospech Andrej Sičák,
- Exekučné záložné právo v prospech Marian Maričák
- Daňové záložné právo na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9 v prospech Daňového úradu Bratislava,
- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov

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

Byt - č. 570 na 18.posch. bytového domu, súp.č. 12985, Bajkalská ulica, vchod číslo 9, k.ú. Nové Mesto, obec: BA-m.č. Nové Mesto Bratislava, so spoluvlastníckym podielom 6219/2001685 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch.

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

NP - č. 1K51 na 5.posch. bytového domu, súp.č. 12985, Bajkalská ulica, vchod číslo 9B, k.ú. Nové Mesto, obec: BA-m.č. Nové Mesto Bratislava, so spoluvlastníckym podielom 160/4184520 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č.570, 18.posch., Bajkalská ul. č. 9, Bratislava

POPIS

Popis bytového domu:

Obytný dom III veže súp.č. 12985 sa nachádza v mestskej časti Nové Mesto na Bajkalskej ulici v Bratislave, postavený na pozemku parc.č. 23013/17, daný do užívania v roku 2009. Ide o objekt oválneho tvaru a pozostáva z 23.NP a 1.PP, kde sa nachádzajú garážové stojiská prislúchajúce k bytom . Na 1.NP - prízemí sa nachádza vstup do objektu, obchody, služby, reštaurácie, na 2.-4.NP sa nachádzajú garážové stojiská prislúchajúce k bytom. Na 5.NP sa nachádzajú pivnice prislúchajúce k bytom, family room, fitness centrum, v ostatných NP sa nachádzajú už len bytové jednotky. Základové konštrukcie sú železobetónové hlbkové resp. riešené ako základová doska s izoláciou proti zemnej vlhkosti, zvislé konštrukcie železobetónový skelet v kombinácii so železobetónovými monolitickými stenami. Stropné konštrukcie železobetónové s rovným podhladom, schodisko železobetónové, opatrené zábradlím. Zastrešenie plochou strechou s krytinou z PVC - Fatrafol, - vegetačná úprava. Povrchovú úpravu objektu tvorí fasádny obklad na kovových roštoch s izoláciou z minerálnej vlny, povrchová úprava vnútorných stien sadrové omietky hladké s náterom v časti prízemia keramický obklad stien. Vstupné dvere a okná hliníkové. Podlahy v spoločných priestoroch z keramickej dlažby. Vykurovanie ústredné s panelovými

echovými radiátormi, elektroinštalácia svetelná i motorická, bleskozvod, výťahy s nosnosťou 1600kg, vrátane evakuačného výťahu, 24-hodinový recepcia, spoločné fitnesscentrum, family room, schránky, vončeky, rozvody televízie, internetu.

3 Vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch.

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

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

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 570, nachádzajúci sa na 18.posch. bytového domu a dispozične pozostáva z dvoch obýtných miestností a príslušenstva, ktoré tvoria, predsieň, kuchynský kút, šatník, kúpeľňa a samostatné WC. Z obývacej miestnosti a jednej izby je výstup na lógiu o výmere 4,44m². Obývacia miestnosť je prepojená s kuchyňou a jedálňou.

V čase šetrenia nebola bytová jednotka sprístupnená, ani neboli predložené zadávateľom predložené podklady o stave bytu, ani fotodokumentácia, ohodnocujem ju v štandardnom vybavení.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
obývacia miestnosť s kuchyňou	26,05+6,04	32,09
izba	3,30*4,45	14,69
predsieň	2,85*1,95+1,735*1,115	7,49
šatník	1,40*1,50	2,10
kúpeľňa	1,75*2,185	3,82
samostatné WC	2,00*0,92	1,84
Výpočítaná podlahová plocha		62,03
balkón	4,44	4,44

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,720$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Počet izieb:

$$2$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,05	5,25	4,51
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,41
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,87

Schody	3,00	1,00	3,00	2,58
Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,05	5,25	4,51
Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,23
Klampiarske konštrukcie	1,00	1,30	1,30	1,12
Úpravy vonk. povrchov	3,00	2,00	6,00	5,15
Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,30	2,60	2,23
Vnútorné ker. obklady	0,50	1,20	0,60	0,52
Dvere	0,50	2,00	1,00	0,86
Okná	5,00	1,50	7,50	6,44
Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,47
Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,36
Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,89
Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,94
Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,89
Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,89
Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,94
Výťahy	2,00	2,00	4,00	3,43
Ostatné	2,00	2,50	5,00	4,29
Zariadenie bytu				
Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,43
Vnútorné ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,03
Dvere	2,00	1,20	2,40	2,06
Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,58
Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,15
Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,58
Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,86
Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,86
Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,43
Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,72
Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,72
Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,12
Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	3,78
Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,15
Spolu	100,00		116,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 116,50 / 100 = 1,165$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 \cdot 2,720 \cdot 0,993 \cdot 1,1650 \cdot 1,10$$

$$VH = 1\,125,95 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt - č.570, 18.posch., Bajkalská ul. č. 9, Bratislava	2009	12	88	100	12,00	88,00

YCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Ychodisková hodnota	$1\,125,95 \text{ €/m}^2 \cdot 62,03 \text{ m}^2$	69 842,68
Technická hodnota	88,00% z 69 842,68 €	61 461,56

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v k.ú. Nové Mesto, okres Bratislava III. Lokalita je považovaná za obytnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii s rozlohou 37,5 km², má 36 914 obyvateľov. Je tu výborná občianska vybavenosť, školy, škôlky, gymnáziá, nákupné centrá, služby, lekári, lekárne, banky, kostoly, reštaurácie. Obytný súbor III veže na Bajkalskej ulici, majú lukratívnu polohu v tesnej blízkosti národného futbalového štadiónu. V blízkosti nájdete školy, škôlky, obchody, zdravotnú starostlivosť, MHD i rôzne možnosti kultúrneho spoločenského i športového využitia.

Vďaka svojej vynikajúcej polohe a dobrému dopravnému spojeniu s centrom Bratislavy patrí Nové Mesto k vyhľadávaným mestským častiam Bratislavy. Je bezpečným miestom pre rodiny s deťmi. Mesto má komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné, stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplotná sieť.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je výborný v oceňovanej časti mesta, dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD s pravidelným cestným spojením, prírodné kúpalisko Kúchajda. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.570 nachádzajúci sa na 18.posch. obytného súboru III veže, Bajkalská ulica č. 9, Bratislava.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je využívaná na účel zriadenia, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy
- Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave,
- Exekučné záložné právo v prospech: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v obytnom súbore III Veže na ul.

Bajkalská 9, 9/A a 9/B v Bratislave

- Exekučné záložné právo v prospech EXPORT DPS spol. s r.o.,
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ľubomír Biskup
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ján Karol
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Slavomír Harajdič
- Exekučné záložné právo v prospech Vladimír Vasiľ,
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Miroslav Ivan
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ladislav Glogovský
- Exekučné záložné právo v prospech Emil Turčík,
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ing. Štefan Pál-Fejes
- Exekučné záložné právo v prospech Andrej Sičák,
- Exekučné záložné právo v prospech Marian Maričák
- Daňové záložné právo na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9 v prospech Daňového úradu Bratislava,
- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Odhodnocovaný byt sa nachádza v úzkom centre hlavného mesta Bratislava v k.ú. Nové Mesto na Bajkalskej ulici v Obytnom súbore III. veže. Stav bytového domu je v dobrom, udržiavanom stave po rekonštrukcii, ktorá bola prevedená v roku 2009. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, orientácia obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná, prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie a obchody, školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Parkovanie v okolí domu je uspokojujúce pre vlastníkov bytov. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v objekte - vysoká hustota, byt sa nachádza na 18. posch. v strednej sekcii. Mestská doprava v okolí bytového domu je v tesnej blízkosti, autobusová stanica vzdialená MHD 10 min. a vlaková stanica Vinohrady vzdialená 5 min., občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, banky, reštaurácie - kompletná vybavenosť. Zvýšený hluk od ulice. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie som zvolila na základe zisťovania stavu na relevantnom realitnom trhu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,550 + 3,100)	4,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,853
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,550 - 1,395)	0,155

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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.	1,550	10	15,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	4,650	30	139,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	4,650	7	32,55
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,100	5	15,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, fitness centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah, obchody a služby v prízemnej časti	I.	4,650	6	27,90
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	4,650	10	46,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,650	8	37,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do	III.	1,550	6	9,30

	48 bytov				
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,550	5	7,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,550	9	13,95
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,155	7	1,09
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,650	7	32,55
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,650	6	27,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,550	4	6,20
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,550	5	7,75
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	3,100	20	62,00
	Spolu			145	483,14

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 483,14 / 145$	3,332
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 61\,461,56 \text{ €} * 3,332$	204 789,92 €

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

POPIS

Porovnateľné byty som prevzala z internetovej stránky. Pri výbere som sa zamerala na to, aby porovnateľné byty boli umiestnené v meste Bratislava, m.č. Nové Mesto, s porovnateľnou podlahovou plochou a počtom obytných miestností. V žiadnom inzeráte sa neuvádza podiel ceny bytu na pozemku, preto som pri výpočte VŠH ohodnocovaného bytu túto skutočnosť brala do úvahy tak, že vypočítaná hodnota bytu je bez podielu na pozemku, nakoľko porovnateľné byty sa nachádzajú v okolí ohodnocovaného bytu a nie je predpoklad iného právneho stavu.

Na úpravu východiskovej hodnoty som v zmysle použitej vyhlášky použil nasledovné faktory:

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

Z ponukových cien uvádzaných v inzerátoch som v ekonomických faktoroch odpočítal 0,5% - koeficient 0,95 (možná zľava pri dohadovaní kúpnej ceny, provízia realitnej kancelárie a náklady spojené s prevodom bytu).

V polohových faktoroch je použitý koeficient 1,00, nakoľko sa byty nachádzajú v obytnom súbore III veže, Bajkalská ulica.

V konštrukčných faktoroch - technický stav jednotlivých bytov a bytového domu oproti ohodnocovanému bytu, som použila pri všetkých bytoch koeficient 1,05, nakoľko ohodnocovaná nehnuteľnosť nebola v čase šetrenia prístupná.

Plocha MJ stavby: 62,03 m²

Seznam porovnávaných stavieb

1 - Bajkalská

Ponúkame na predaj veľmi pekný a moderný 2izbový byt s krásnym výhľadom na Bratislavu. Na mieru zariadený nábytok a kvalitné spotrebiče sú súčasťou predajnej ceny. Byt je plne klimatizovaný aj s rekuperačiou vzduchu v spálni. Ide o nízkoenergetickú klimatizáciu Daikin s ekologickým chladičom.

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www.topreality.sk,
 Identifikácia dokladu: id4135843
 Dátum k dokladu: 24. 9. 2020
 Počet MJ stavieb: 66,00 m²
 Cena stavby podľa dokladu: 238 000,00 €
 Cena stavby na MJ: 3 606,06 €/m²

2 - Bajkalská

Ponúkame na predaj 2-izbový byt vo výbornej lokalite s panoramatickým výhľadom v novostavbe Tri Veže s 24-hodinovou recepciou, fitness centrom a family room len pre vlastníkov bytov.

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www.topreality.sk,
 Identifikácia dokladu: id4469086
 Dátum k dokladu: 2. 8. 2021
 Počet MJ stavieb: 68,00 m²
 Cena stavby podľa dokladu: 225 000,00 €
 Cena stavby na MJ: 3 308,82 €/m²

3 - Bajkalská

Realitná kancelária Mikelssen ponúka exkluzívne na predaj najväčšieho 2 izbový bytu v projekte III Veže, na Bajkalskej ulici. Úžitková plocha bytu je 69,4 m². Táto nehnuteľnosť sa predáva kompletne zariadená ako vidíte na priloženej fotodokumentácii. Je plne klimatizovaná, má samostatným šatníkom v chodbe a pivnicu na 4. poschodí, ktorá je v cene bytu. V bytovom dome je priamo aj fitness, ktoré môžu využívať rezidenti, ako aj family room s východom do oddychovej zóny.

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www.topreality.sk,
 Identifikácia dokladu: idRP338
 Dátum k dokladu: 20. 9. 2021
 Počet MJ stavieb: 69,00 m²
 Cena stavby podľa dokladu: 230 000,00 €
 Cena stavby na MJ: 3 333,33 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	č.1 - Bajkalská	č.2 - Bajkalská	č.3 - Bajkalská
Cena porovnateľného majetku [€]	238 000,00 (ponuková cena)	225 000,00 (ponuková cena)	230 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	3 606,06	3 308,82	3 333,33
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické	0,9500 horšie	0,9500 horšie	0,9500 horšie
Polohové	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Konštrukčné vyhotovenie	1,0500 lepšie	1,0500 lepšie	1,0500 lepšie
Spolu:	0,9975	0,9975	0,9975
Výhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	3 597,04	3 300,55	3 325,00
Priemerná porovnateľná hodnota			3 407,53 €/m ²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

- 1- Bajkalská: $3\,606,06 \cdot (0,9500 \cdot 1,0000 \cdot 1,0500) = 3\,597,05 \text{ €/m}^2$
- 2- Bajkalská: $3\,308,82 \cdot (0,9500 \cdot 1,0000 \cdot 1,0500) = 3\,300,55 \text{ €/m}^2$
- 3- Bajkalská: $3\,333,33 \cdot (0,9500 \cdot 1,0000 \cdot 1,0500) = 3\,325,00 \text{ €/m}^2$

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

$$(3\,597,05 + 3\,300,55 + 3\,325,00) / 3 = 3\,407,53 \text{ €/m}^2$$

VÝHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		3 407,53 €/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _s = 62,03 m ² * 3 407,53 €/m ²	211 369,09 €

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	204 789,92
Porovnávacia metóda	211 369,09

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH stavieb = 204 789,92 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Nové Mesto

POPIS

Ohodnocované spoluvlastnícke podiely na pozemkoch parc.č. 23013/5, 23013/18, 233013/19, nachádzajúce sa na Bajkalskej ulici v m.č. Nové Mesto v Bratislave sú evidované na LV č. 5455 ako zastavané plochy a nádvoria. K ohodnocovanému bytu patrí spoluvlastnícky podiel 6219/2001685 na pozemku pod bytovým domom a okolí. predmetom ohodnocovania sú aj pozemky parc.č. 23013/5, 23013/18, 23013/19 prislúchajúce k nebytovému priestoru v spoluvlastníckom podiele 160/4184520 na pozemku pod bytovým domom a okolí, evidovaných na LV č. 3289. Okolo domu sú vybudované prístupové chodníky, cesty, ihriská, parky a dostačujúce parkovacie miesta, napojené na všetky inžinierske siete. Pozemky sú rovinaté a nachádzajú sa v blízkosti prostriedku MHD s dobrou úpravou ciest, pričom cesta do úplného centra mesta vlastným autom je 5 min. Východisková jednotková hodnota pozemkov pre okresné mesto je v zmysle platnej vyhlášky 66,39 €/m², použila som aj povyšujúci faktor z dôvodu zvýšeného záujmu o podobné pozemky.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
23013/13	zastavané plochy a nádvoria	75	75,00	6219/2001685	0,23
23013/17	zastavané plochy a nádvoria	2117	2117,00	6219/2001685	6,58
23013/21	zastavané plochy a nádvoria	20	20,00	6219/2001685	0,06
Spolu výmera			2 212,00		6,87

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	5,5440
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,5440$	368,07 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 2\,212,00 \text{ m}^2 * 368,07 \text{ €/m}^2$	814 170,84 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcely č. 23013/13	84,69
parcely č. 23013/17	2 422,76
parcely č. 23013/21	22,09
Spolu	2 529,54

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Ulohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 570, 18.posch. „Obytného súboru III veže“, súpisné číslo 12985, Bajkalská ulica vchod č. 9 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 23013/17 a pozemkov parc.č. 23013/13, 23013/17, 23013/21 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch, evidovaných na LV č. 5455 v k.ú. Nové Mesto, obec BA m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota porovnávacou metódou spoluvlastníckeho podielu: 211 369,09 €

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 204 789,92 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 2 529,54 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt - č.570, 18.posch., Bajkalská ul. č. 9, Bratislava	204 789,92	1/1	204 789,92
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Nové Mesto - parc. č. 23013/13 (0,23 m ²)	27 605,25	6219/2001685	85,77
Pozemky - k.ú. Nové Mesto - parc. č. 23013/17 (6,58 m ²)	779 204,19	6219/2001685	2 420,90
Pozemky - k.ú. Nové Mesto - parc. č. 23013/21 (0,06 m ²)	7 361,40	6219/2001685	22,87
Spolu pozemky (6,87 m²)			2 529,54
Spolu VŠH			207 319,46
Zaokrúhlená VŠH spolu			207 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 207 000,00 €

Slovom: Dvestosedemtisíc Eur

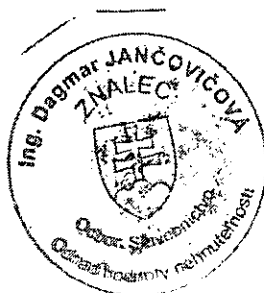
4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy
- Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave,
- Exekučné záložné právo v prospech: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v obytnom súbore III Veže na ul.

Bajkalská 9, 9/A a 9/B v Bratislave

- Exekučné záložné právo v prospech EXPORT DPS spol. s r.o.,
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ľubomír Biskup
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ján Karol
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Slavomír Harajdič
- Exekučné záložné právo v prospech Vladimír Vasil,
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Miroslav Ivan
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ladislav Glogovský
- Exekučné záložné právo v prospech Emil Turčík,
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ing. Štefan Pál-Fejes
- Exekučné záložné právo v prospech Andrej Sičák,
- Exekučné záložné právo v prospech Marian Maričák
- Daňové záložné právo na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9 v prospech Daňového úradu Bratislava,
- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov



V Bratislave dňa 24.9.2021

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 5455 - čiastočný, k.ú. Nové Mesto - obec: BA-m.č. Nové Mesto, Bratislava III., dňa 01.09.2021, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál „zbgis.skgeodesy.sk“, k.ú. Nové Mesto - obec: Bratislava m.č. Nové Mesto, Bratislava III., dňa 01.09.2021
- Kolaudačné rozhodnutie Zn.:UkaSP-2009/728-R-KHA, vydané MČ Bratislava-Nové Mesto, zo dňa 16.07.2009 s právoplatnosťou zo dňa 28.07.2009 - kópia
- Pôdorys bytu č. 570, 18.p., Bajkalská ul.č. 9, Bratislava - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytového domu a bytu na miestnom šetrení.



U9, a.s.
Zelinská 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová

V Bratislave, dňa 10.08.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY v spoluvlastníckom podiele 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 5455	Okres Bratislava III Obec BA-m.č. NOVE MESTO Katastrálne územie: Nove Mesto	Okresný úrad – katastrálny odbor Bratislava	
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.):	s.č. stavby (popis stavby – Obytný súbor III veže, Bajkalská 3, druh stavby – Iná budova):	Postavený na parc. reg. „C“ č.	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom reg. „C“, parc. č. 23013/13, druh: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 75 m ² , pozemku reg. „C“ č. 23013/17, druh: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 2117 m ² , a pozemku reg. „C“ č. 23013/21, druh: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 20 m ²
Byt, číslo: 570, 18.p. vchod: Bajkalská 9,	12985	23013/17	6219/2001685

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	FRABASTAV, s.r.o.
Sídlo, resp. bydlisko:	Družstevný rad 7, 943 01 Štúrovo (podľa údajov na LV) Bajkalská 9, 831 04 Bratislava (podľa údajov z ORSR)
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	44 154 704

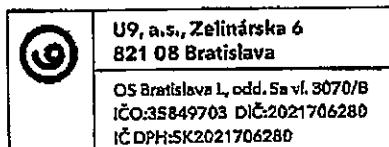
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 02.09.2021 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku

(fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

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

S pozdravom



V \ U9, a.s.
Mgr. David Harmaniak

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Bratislava III
BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Nové Mesto

Dátum vyhotovenia 01.09.2021
Čas vyhotovenia: 23:17:55

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5455

MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
MS/ 13	75	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	
MS/ 17	2117	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	
MS/ 21	20	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
12985	23013/ 17	20	Obytný súbor III veže, Bajkalská 9		1

Legenda:

Druh stavby:

- 20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vchod : Bajkalská 9 18. p. Byt č. 570

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

6219 / 2001685

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

148 FRABASTAV, s.r.o., Družstevný rad 7, Štúrovo, PSČ 943 01, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa rozhodnutia Hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/16/221407-22/53/901622 zo 04.08.2016, vykonateľné 04.08.2016, P-2129/16 - Vz 6415/16

Poznámka Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9 v prospech Daňového úradu Bratislava, podľa rozhodnutia č.101151232/2020 zo dňa 09.07.2020, právoplatné 31.07.2020, P-1041/20

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9, v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, P-541/2021

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode V-12131/10 zo dňa 24.6.2010

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

C: TARCHY

- 148 Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., návrh na zápis zo dňa 25.02.2016, Z-3670/16
- 148 Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa rozhodnutia č. 1/16/221407-22/53/901622 zo 04.08.2016, vykonateľné 04.08.2016, právoplatné 06.09.2016, Z-17567/16
- 148 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, Záhradnícka 31 (IČO: 30807484) na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu EX 301/2016-12 zo dňa 9.12.2016 (súdny exekútor JUDr. Rastislav Horský, Bratislava), Z-26842/16
- 148 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, IČO: 30807484 na byt č. 570/18.p., Bajkalská 9 podľa exekučného príkazu EX 307/2016 zo dňa 20.12.2016 (súdny exekútor JUDr. Rastislav Horský), Z-27291/16
- 148 Exekučné záložné právo v prospech: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v obytnom súbore III Veže na ul. Bajkalská 9, 9/A a 9/B v Bratislave v zastúpení SOMAT Group a.s., IČO: 35828684, na byt č. 570, 18.p., vchod: Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu EX 171/16 zo dňa 21.03.2017 (súd. exekútor Mgr. Roman Vozár), Z-5212/17
- 148 Exekučné záložné právo v prospech EXPORT DPS spol. s r.o., IČO: 31392164 na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 5 podľa exekučného príkazu 161 EX 161/18 zo dňa 13.07.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-13289/2018
- 148 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ľubomír Biskup (nar. na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 167/18 zo dňa 23.07.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-13864/2018
- 148 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ján Karol (nar. na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 171/18-11 zo dňa 24.07.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-13865/2018
- 148 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Slavomír Haraždíč (nar. byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 172/18-11 zo dňa 24.07.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-13866/2018
- 148 Exekučné záložné právo v prospech Vladimír Vasil, (nar. na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 166/18-11 zo dňa 23.7.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-13867/2018
- 148 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Miroslav Ivan (na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 169/18-11 z 23.07.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-13868/2018
- 148 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ladislav Glogovský (na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 170/18-11 z 24.07.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-13870/2018
- 148 Exekučné záložné právo v prospech Emil Turčák, (nar. na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 168/18-11 zo dňa 23.7.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-13871/2018
- 148 Exekučné záložné právo v prospech Ing. Štefan Pál-Fejes (nr. na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 173/18-11 zo dňa 26.7.2018 (súd. exek. JUDr. Patricius Baďura), Z-14018/2018
- 148 Exekučné záložné právo v prospech Andrej Sičák, (nar. na byt č. 570, 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu 161 EX 177/18-11 zo dňa 13.8.2018 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-15237/2018
- 148 Exekučné záložné právo v prospech Marian Maríček (nar. na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa exekučného príkazu č. 161 EX 180/18-11 zo dňa 13.08.2018, (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-15239/2018.
- 148 Daňové záložné právo na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9 v prospech Daňového úradu Bratislava, podľa rozhodnutia č.101151232/2020 zo dňa 09.07.2020, právoplatné 31.07.2020, Z-12906/2020
- 148 Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na byt č. 570 na 18.p., vchod Bajkalská 9, podľa § 15 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, podľa žiadosti zo dňa 4.9.2020, Z-17156/2020.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: TARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
oddelenie územného konania a stavebného poriadku
Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

9

Zn. ÚkaSP-2009/728-R-KHA

V Bratislave

16.07.2009

Toto rozhodnutie nadobudlo právo-

platnosť dňa 28.7.2009

v Bratislave dňa 29.7.2009



ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), v spojitosti s § 5 písm.a) zákona č.608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie v znení neskorších predpisov, § 4 ods.4 zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky a čl.67 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len stavebný úrad) a rozhodol takto:

podľa §§81 a 82 stavebného zákona v spojení s §20 vyhlášky MŽP SR č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona vydáva toto

kolaudačné rozhodnutie,

na návrh stavebníka:

TRICORP Development, v.o.s.,

so sídlom Panská 15, 811 01 Bratislava 1,
v zastúpení: SENGINER SK s.r.o., Ing.Štefan Spišiak,

po vykonanom ústnom konaní a miestnom zisťovaní dňa 15.07.2009, ktorým sa povoľuje trvalé užívanie stavby s názvom:

„Obytný súbor III veže, Bajkalská ul., Bratislava“

Predmetom kolaudácie sú stavebné objekty:

v objektovej skladbe:

SO 04 Polyfunkčný objekt T III

SO 13.2 Prekládka verejného osvetlenia – vetva Elán

PS 03.III Odovzdávacia stanica tepla-OST-A.III+OST-B.III

PS 04.III Automatická tlaková stanica –ATS.III

Bajkalskej ulici, na pozemkoch parc.č.: 23013/19 a 23013/18, k.ú.: Bratislava – Nové Mesto podľa geometrického plánu č.36842494-57/2009 overeného Správou katastra pre Bratislavu dňa 17.06.2009.

stavby: bývanie a obchodné účely.

Zhodnutím Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č.:ÚKaSP-2008/1277-Taš zo dňa 29.10.2008, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.10.2008, bolo povolené užívanie stavby SO 1 Prípojka VN – Trnavská, SO 10.2 Prípojka VN – Bajkalská a prevádzkové súbory SO 1 Trafostanica TS 01.I, PS 01.III Trafostanica TS 02.III.

Zhodnutím Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č.:ÚKaSP-2006/1657-AMI zo dňa 23.10.2006 bolo vydané užívacie povolenie na objekty SO 05 Prípojka horúcovodu, SO 15.1 Úpravy na teréne, SO 13.1 Prekládka verejného osvetlenia – vetva Bajkalská, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4.12.2006.

Zhodnutím Hlavného mesta SR Bratislavy č.:MAG-2006-27521/70337-4/SSU-MGR zo dňa 23.10.2006 bolo povolené užívanie stavby SO-14.3 Úprava telesa Bajkalskej ulice, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24.10.2006.

Zhodnutím Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave č.:ZPS/2006/08234/GEE/347 zo dňa 4.11.2006 bolo povolené trvalé užívanie vodných stavieb: SO 06 Verejný vodovod, SO 08 Vonkajšia jednotná kanalizácia – stoky A, B, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 1.12.2006.

Zhodnutím Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave č.:ZPS/2008/08250/GEE/2395 zo dňa 8.12.2008, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.12.2008, sa povoľuje užívanie vodných objektov: SO 07 Prípojky vody 01, 02, 03 a SO 09 Prípojky kanalizácie 02, 03.

Zhodnutím Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, sa povoľuje zmena a užívanie objektu – SO 15.1 Komunikácie a SO 15.2 Spevnené plochy, č.:Val-806/2009 zo dňa 19.06.2009, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa: 8.07.2009.

Zhodnutím Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave sa udeľuje súhlas podcovi odpadov na nakladanie s nebezpečným odpadom na dobu určitú do 31.10.2011, udaným dňa 05.11.2008, č.:ZPH/2008/09005/III/DAD, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.2008

Tabuľkové údaje:

Objekt SO.03 – Polyfunkčný objekt T III:

Podlažie:	1-izbový:	2-izbový:	3-izbový:	4-izbový:	mezonet:
6.NP	1	5	5	1	
7.NP	1	5	5	1	
8.NP	1	5	5	1	
9.NP	1	5	5	1	
10.NP	1	5	5	1	
11.NP	0	5	5	1	
12.NP	1	5	5	1	
13.NP	1	5	5	1	
14.NP	1	5	5	1	
15.NP	1	5	5	1	
16.NP	1	5	5	1	
17.NP	1	5	5	1	
18.NP	1	5	5	1	
19.NP	1	5	5	1	
20.NP	1	5	5	1	
21.NP	1	5	5	1	
22.NP	1	5	5	1	
23.NP	0	0	0	0	8
24.NP	0	0	0	0	
Spolu:	16	85	85	17	8

Celkový počet bytov v TIII = 211

Nebytové priestory:

Obchodné priestory - I.NP:

Objekt:	priestor:	nebytový priestor:	výmera v m ²
Polyfunkčný objekt T III	1.17	obchodný	33,71
	1.18	obchodný	36,89
	1.19	obchodný	57,43
	1.20	obchodný	55,69
	1.21	obchodný	86,89
	1.22	obchodný	194
	1.23	obchodný	66,1
	1.24	obchodný	86,65
	1.25	obchodný	91,09
	1.26	obchodný	23,57
	1.27	obchodný	87,89
	1.28	obchodný	266,66

Celková plocha obchodných priestorov v TIII: 1086,57 m²

Garážové státi v TIII:

Garáže:	TIII/počet státí:
4.NP	60
3.NP	60
2.NP	60
1.PP	58
Spolu:	238

Pre užívanie stavby sa podľa §82 stavebného zákona určujú tieto podmienky:

1. Stavbu možno užívať v súlade s týmto rozhodnutím na dobu trvalú. Každá zmena v užívaní musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. Počas užívania stavby musia byť stále dodržiavané platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
3. Stavba sa môže užívať na povolený účel až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
4. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby a príslušné rozhodnutia uchovávať po celý čas jej užívania; pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavebnému úradu.
5. Vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívatel'nosť.
6. Obchodné priestory na 1.NP /v TIII/ sa predbežne povoľujú užívať ako holopriestory a budú podliehať osobitnému kolaudačnému konaniu na žiadosť užívateľa, resp. nájomcu.
7. Vlastník objektu, resp. prevádzkovateľ výťahov je povinný ihneď po obdržaní tohto rozhodnutia trvalo zadať oprávnenej organizácii vykonávanie pravidelných revízií podľa predpísaných STN a podľa platných legislatívnych predpisov.
8. Vlastník, resp. užívateľ stavby je povinný zabezpečiť prevádzku, údržbu a prípadnú obnovu leteckého prekážkového značenia stavby tak, aby bola zaistená plynulá prevádzkyschopnosť svetelného prekážkového značenia.
9. Letecký úrad zakazuje na polyfunkčný objekt TIII umiestňovať ďalšie zariadenia (antény, reklamné zariadenia a pod.) nad úroveň spodnej hrany prekážkového návestidla strednej svietivosti typu B bez ich predchádzajúceho súhlasu a stanovenia dodatočných podmienok.
10. Užívateľ stavby zabezpečí vykonávanie zimnej údržby príľahlých komunikácií a verejného priestoru v okolí stavby počas zimných mesiacov z dôvodu sprístupnenia vozidla na odvoz komunálneho odpadu.
11. Užívateľ stavby je povinný si dať vypracovať energetický certifikát na predmetnú stavbu a predložiť ho na stavebný úrad najneskôr v termíne do kolaudácie posledného nájomného obchodného priestoru.

stanu stavby sa vyjadrili:

Mestský úrad práce Bratislava: stanovisko zo dňa 15.07.2009, č.: IBA-098-23-2.2/ZS-C22-
súhlasia s kolaudáciou stavby bez pripomienok.

Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave: stanovisko zo dňa
2009 č.:KRHZ-837/2009 – súhlasia s kolaudáciou stavby bez pripomienok.

Národný úrad verejného zdravotníctva SR – záväzné stanovisko zo dňa 15.07.2009
UVZ/23-10523/2009 – súhlasia s kolaudáciou stavby bez pripomienok.

Letecký úrad SR – stanovisko zo dňa 15.07.2009, č.:6550/313-2327-P/2009 – súhlasia
s kolaudáciou stavby za podmienok:

- Vlastník, resp. užívateľ stavby je povinný zabezpečovať prevádzku, údržbu a prípadnú obnovu leteckého prekážkového značenia budov a stožiarov tak, aby bol zachovaný dostatočný kontrast náteru denného značenia voči okoliu a bola zaistená plynulá prevádzkyschopnosť svetelného prekážkového značenia.
- Prekážkové návěstidla musia byť zapnuté ihneď, ako klesne hodnota osvetlenia pod 1000cd/m^2 , resp. budú v nepretržitej prevádzke.
- Frekvencia zábleskov návěstidla strednej svietivosti typu B bude synchronizovaná so zábleskami okolitej výškovej zástavby, ktorá je označená návěstidlami rovnakej svietivosti.
- Letecký úrad zakazuje na polyfunkčný objekt TIII umiestňovať ďalšie zariadenia (antény, reklamné zariadenia a pod.) nad úroveň spodnej hrany prekážkového návěstidla strednej svietivosti typu B bez ich predchádzajúceho súhlasu a stanovenia dodatočných podmienok.
- Zmenu vlastníka polyfunkčného objektu TIII, je nový vlastník povinný oznámiť Leteckému úradu SR do 7 dní z dôvodu evidencie leteckej prekážky.

Magistrát hlavného mesta SR Bratislava, II.sekcia – odd.ŽP – súhlas na prevádzku
malého zdroja znečisťovania ovzdušia – nadzemnej, podzemnej garáže a parkoviska zo dňa
9.06.2009, č.: MAGS OŽP 42811/2009/248424/SI – bez pripomienok.

Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, KDI – stanovisko zo dňa 9.07.2009 – súhlasia
s kolaudáciou stavby bez pripomienok.

Pri miestnych zisťovaniach v kolaudačnom konaní na stavbe neboli zistené vady a nedorobky, ani zmeny skutočného realizovania stavby oproti overenej dokumentácii v stavebnom konaní. Účastníci konania nevzniesli žiadne pripomienky ani námietky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia na užívanie stavby.

Žiadateľovi sa súčasne podľa zákona NR SR č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších zmien a doplnkov stanovuje poplatok pol.č. 62a písm. a) v sume 99,50 €, ktorý stavebník zaplatil pred vydaním rozhodnutia.

O d ô v o d n e n i e:

Úrad po preskúmaní dokladov predložených s návrhom a pri ústnom konaní, ako aj pri zisťovaní dňa 15.07.2009 zistil, že stavba sa uskutočnila podľa dokumentácie vypracovanej stavebným úradom v stavebnom konaní a podľa podmienok uvedených v stavebnom povolení vydaným tunajším úradom, zn.: ÚKaSP-2006/158-AMI dňa 15.07.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 9.08.2006, ktorého súčasťou je oprava zariadenia zo dňa 22.08.2006, č.: ÚKaSP-2006/158-AMI-op. Na žiadosť stavebníka mesta časť Bratislava - Nové Mesto vydala dňa 14.11.2007 rozhodnutie č.: ÚKaSP-2007/190-R-KHA, ktorým sa povolila zmena stavby pred dokončením, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.12.2007 a ďalšia zmena bola povolená rozhodnutím tunajšieho stavebného úradu č.: ÚKaSP-2008/180-R-KHA zo dňa 2.07.2008, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.08.2008. Stavebník k vydaniu kolaudačného rozhodnutia predložil: protokol o odovzdaní a prevzatí stavby, projekt skutočného realizovania stavby, vytyčovací plán, polohopis a výškopis, geodetické zameranie stavby, geometrický plán č.: 42494/57/2009 overený Správou katastra pre Hl.m.SR Bratislavu dňa 17.06.2009, protokoly o vykonaní tlakovej skúšky tesnosti kanalizačnej vetvy, protokol o meraní tlaku, potvrdenie o vykonaní preskúšania komína, protokol o tlakovej skúške vodného vodovodu, vyhlásenie o zhode, technické osvedčenie materiálov, záznam prevzatí do digitálnej technickej mapy hl.m.SR Bratislavy, zmluvy o pripojení odberného zariadenia so ZSE a.s., zmluvu o dodávke pitnej vody s BVS a.s., revízne správy odborných skúškach a odborných prehliadkach bleskozvodov a uzemnení, elektrických zariadení, osvedčenie o akosti a kompletnosti rozvážača, vyhlásenie o zhode, osvedčenia o akosti a kompletnosti výrobkov, prehliadenia o zhode na vzduchotechniku, vyhlásenia o zhode pre jednotlivé výrobky, osvedčenia o konštrukčnej dokumentácii vyhradeného technického zariadenia, revízne správy vzduchotechniky, správu o odbornej prehliadke skúške tlakového zariadenia, doklady o elektroinštalácii, osvedčenia o ateste požiarnej odolnosti, elektronickej požiarnej signalizácie, stabilné hasiace zariadenie, vzduchotechnika, kúrenie, chladenie, energetický certifikát, certifikáty, atesty a ostatné požadované doklady.

Ku konaniu sa vyjadrili:

- Inšpektorát práce Bratislava: stanovisko zo dňa 15.07.2009, č.: IBA-098-23-2.2/ZS-C22-08 súhlasia s kolaudáciou stavby bez pripomienok.
- Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave: stanovisko zo dňa 14.07.2009 č.: KRHZ-837/2009 – súhlasia s kolaudáciou stavby bez pripomienok.
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva SR – záväzné stanovisko zo dňa 15.07.2009 č.: RUVZ/23-10523/2009 – súhlasia s kolaudáciou stavby bez pripomienok.
- Letecký úrad SR – stanovisko zo dňa 15.07.2009, č.: 6550/313-2327-P/2009 – súhlasia s užívaním stavby za vyššie uvedených podmienok.
- Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, KDI – stanovisko zo dňa 12.12.2008 – súhlasia s užívaním stavby bez pripomienok.
- Magistrát hlavného mesta SR Bratislava, II.sekcia – odd.ŽP – súhlas na prevádzku malého zdroja znečisťovania ovzdušia – nadzemnej, podzemnej garáže a parkoviska zo dňa 9.06.2009, č.: MAGS OŽP 42811/2009/248424/Si – bez pripomienok.
- Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, KDI – stanovisko zo dňa 9.07.2009 – súhlasia s kolaudáciou stavby bez pripomienok.

Na mieste som zisťovaní v kolaudačnom konaní na stavbe neboli zistené vady a nedorobky, ktoré by byli skutočného realizovania stavby oproti overenej dokumentácii v stavebnom konaní. Účastníci konania nevzniesli žiadne pripomienky ani námietky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia a s užívaním stavby súhlasia.

Užívaním stavby nebude ohrozený život, zdravie ani bezpečnosť osôb a životné prostredie. Stavebný úrad v kolaudačnom konaní nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu kolaudačného rozhodnutia. Vzhľadom na uvedené, rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výrok tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu môžu účastníci konania podať odvolanie podľa §54 správneho poriadku v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší stavebný úrad – Mestskú časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava 3.

Ak stavebný úrad prípadnému odvolaniu nemôže vyhovieť v zmysle podmienok podľa §57 ods.1 správneho poriadku, predloží ho na odvolacie konanie Krajskému stavebnému úradu v Bratislave.

Rozhodnutie je preskúmateľné súdom podľa Piatej časti Občianskeho súdneho poriadku po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku v správnom konaní.

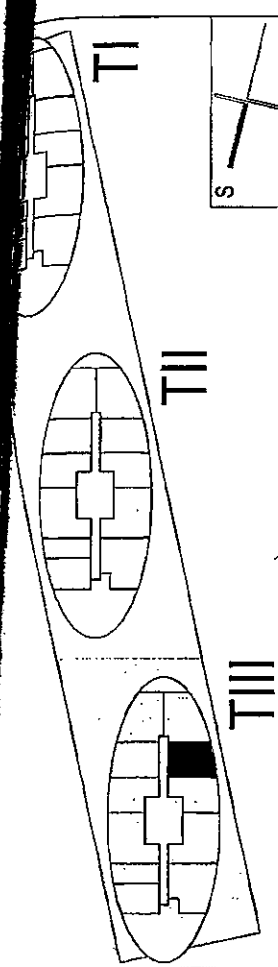
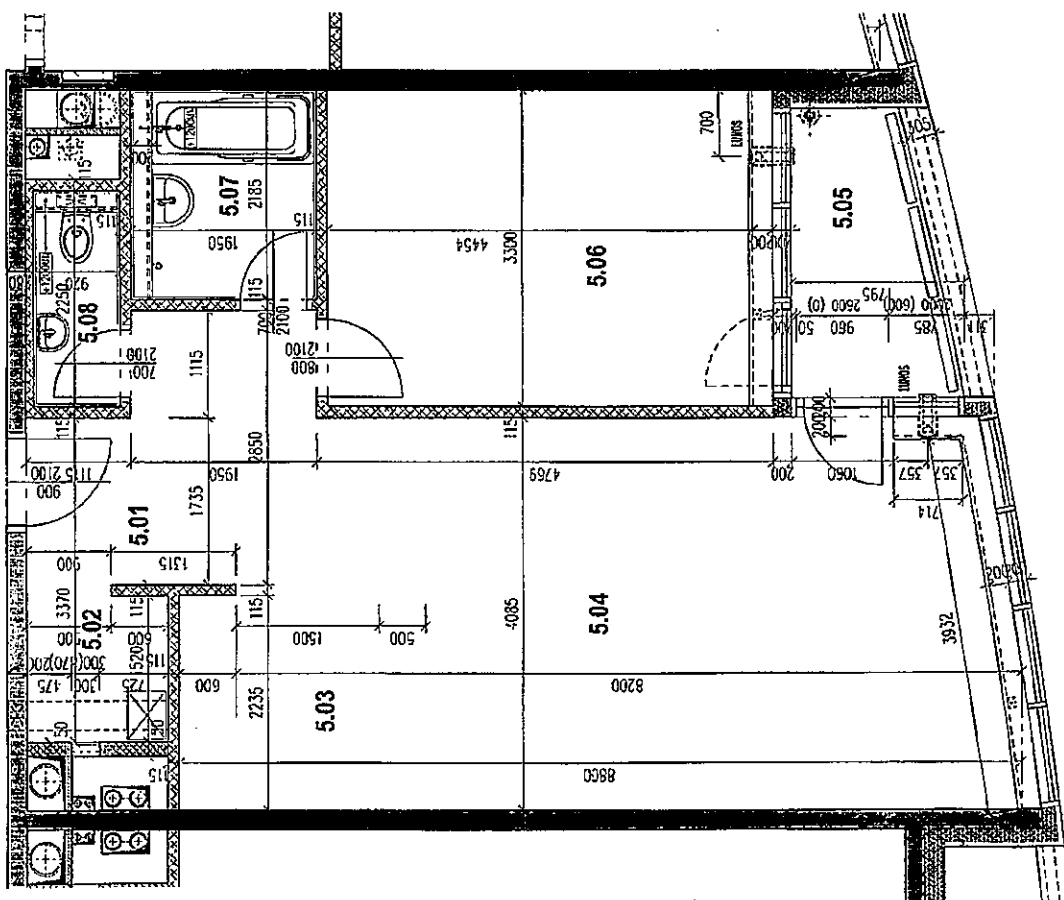


Ing. Richard Frimmel
starosta mestskej časti
Bratislava – Nové Mesto

Doručí sa:

1. TRICORP Development, v.o.s., so sídlom Panská 15, 811 01 Bratislava 1,
2. v zastúpení: SENGINER SK s.r.o., Ing. Štefan Spáňák, Jiráskova 2, 851 01 Bratislava

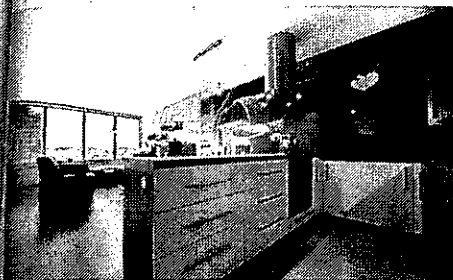
Na vedomie:

[illegible][illegible]

investor stavby	TRICORP Development, v.o.s., Panská 15, 811 01 Bratislava
Zhotoviteľ projektu	Ing. arch. Peter Moravčík, Markova 7, 851 01 Bratislava
Profesia	Stavebná časť
Zodp. projektant	Ing. Stanislav Komár
	
III VEŽE, Bajkalská ulica, Bratislava	
Miesto stavby	Bajkalská ulica, mestská časť Bratislava Nové mesto
Stavebný objekt	SO 04
Púščhodie	18
Názov výkresu	BYT 5-III-18
Superf RPD-KATALOG BYTOV Dátum 15.01.2007 Formát 2 A4 Mierka 1:50 Výkres AR-III-01	
	570

1.

*** Dizajnový 2izbový byt s krásnym výhľadom ****



CENA

238 000 €

3 606 €/m²

LOKALITA Bratislava III, Nové Mesto

ULICA Bajkalská

AKTUALIZÁCIA 24.9.2020 08:24:13

IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: 4135843

STAV NEHNUTELNOSTI: Novostavba

ÚŽITKOVÁ PLOCHA 66 m²

POSCHODIE 17 / 22

VÝŤAH Áno

BALKÓN / LOGGIA Áno

PIVNICA Áno

KATEGÓRIA 2 izbový byt / predaj

www.topreality.sk/id7400035

Ponúkame na predaj veľmi pekný a moderný 2izbový byt s krásnym výhľadom na Bratislavu. Na mieru vstavaný nábytok a kvalitné spotrebiče sú súčasťou predajnej ceny. Byt je píné klimatizovaný aj s filtráciou vzduchu v spálni. Ide o nízkoenergetickú klimatizáciu Daikin s ekologickým chladivom.

Dispozícia:

- vstupná chodba
- šatník
- kúpeľňa
- samostatná toaleta
- kuchyňa spojená s obývacou izbou a vstupom na loggiu
- spálňa

Vybavenie:

- indukčná varná doska Miele
- elektrická rúra, digestor, chladnička, umývačka riadu
- nábytok vyrobený na mieru
- veľké hliníkové okná presvetľujúce byt
- špeciálne tepelno-izolačné okenné fólie značky 3M pre zníženie prenosu tepla cez okná
- loggia s dutinovou drevenou podlahou s odtokom na vodu

K bytu prislúcha garážové státie hneď na prvom podlaží a pivničný sklad. Majitelia majú možnosť využívať fitness centrum, spoločné záhrady, detské ihrisko, non-stop recepciu, ako aj party miestnosť pre väčšie oslavy, či rodinné posedenia.

Ide o bývanie vo výbornej lokalite s občianskou vybavenosťou a dostupnosťou.

3.

Na predaj veľký 2 izbový byt v projekte III VEŽE s pivnicou v cene, orientovaný na východ



CENA

230 000 €

3 333 €/m²

LOKALITA Bratislava III, Nové Mesto

ULICA Bajkalska

AKTUALIZÁCIA 20.9.2021 18:15:03

IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: RP338

STAV NEHNUTEĽNOSTI: Novostavba

ÚŽITKOVÁ PLOCHA 69 m²

POSCHODIE 18 / 24

VÝTAH Áno

BALKÓN / LOGGIA Áno

PIVNICA Áno

MATERIÁL zmiešaný

STAV novostavba

KATEGÓRIA 2 izbový byt / predaj

www.topreality.sk/id7747398

Realitná kancelária Mikelssen ponúka exkluzívne na predaj najväčšieho 2 izbového bytu v projekte III Veže, na Bajkalskej ulici. Úžitková plocha bytu je 69,4 m². Táto nehnuteľnosť sa predáva kompletne zariadená ako vidíte na priloženej fotodokumentácii. Je plne klimatizovaná, má samostatným šatníkom v chodbe a pivnicu na 4. poschodí, ktorá je v cene bytu. V bytovom dome je priamo aj fitness, ktoré môžu využívať rezidenti, ako aj family room s východom do oddychovej zóny.

Táto nehnuteľnosť je orientovaná na východ do pokojnejšej časti.

Nachádza sa na 18. poschodí 24 poschodového domu.

PIVNICA JE V CENE BYTU.

K bytu je povinnosť si dokúpiť garážové státie za 15 000 Eur.

Pôdorys bytu je vo fotogalérii.

BYT

2 izbový byt

úžitková plocha domu: 69,4 m² (z toho byt má 61,74 m² + 4,43 m² má loggia a 3,17 m² má pivnica)

orientácia: Východ

mesačné prevádzkové náklady pre 2 osoby: 150 €

VÝHODY

tiché prostredie

klimatizovaný

výborný stav

pekný výhľad

garážové státie

fitness

family room

východná orientácia

DOM

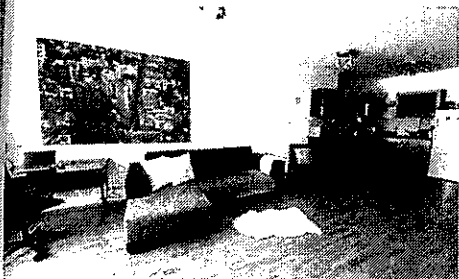
fitness priamo v bytovom dome

recepčia dole pri vchode

11 ročná stavba

2.

Klimatizovaný 2i byt s výhľadom na mesto - Bajkalská III veže



CENA

225 000 €

3 309 €/m²

LOKALITA Bratislava III, Nové Mesto

ULICA Bajkalská

AKTUALIZÁCIA 2.8.2021 23:36:03

IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: 4469086

STAV NEHNUTEĽNOSTI: Novostavba

ÚŽITKOVÁ PLOCHA 68 m²

POSCHODIE 14 / 22

VÝŤAH Áno

STAV novostavba

KATEGÓRIA 2 izbový byt / predaj

www.topreality.sk/id7730616

Ponúkame na predaj 2-izbový byt vo výbornej lokalite s panoramatickým výhľadom v novostavbe Tri Veže s 24-hodinovou recepciou, fitness centrom a family room len pre vlastníkov bytov.

- ulica: Bajkalská
- byt sa nachádza vo veži č. 2
- celková rozloha: 62.19 m² + 6m² loggia
- stav: novostavba 2009
- loggia
- zariadený
- klimatizácia
- parkovacie miesto v podzemnej garáži za doplatok 20.000 Eur

Byt je situovaný na 14. poschodí v 22-poschodovej novostavbe s tromi výťahmi, z ktorých jeden má vlastný zdroj. K bytu prislúcha parkovacie miesto – vstup suchou nohou.

Byt sa predáva s kompletným zariadením vrátane elektrospotrebičov. V byte je nová práčka, umývačka riadu a chladnička

Dispozícia bytu:

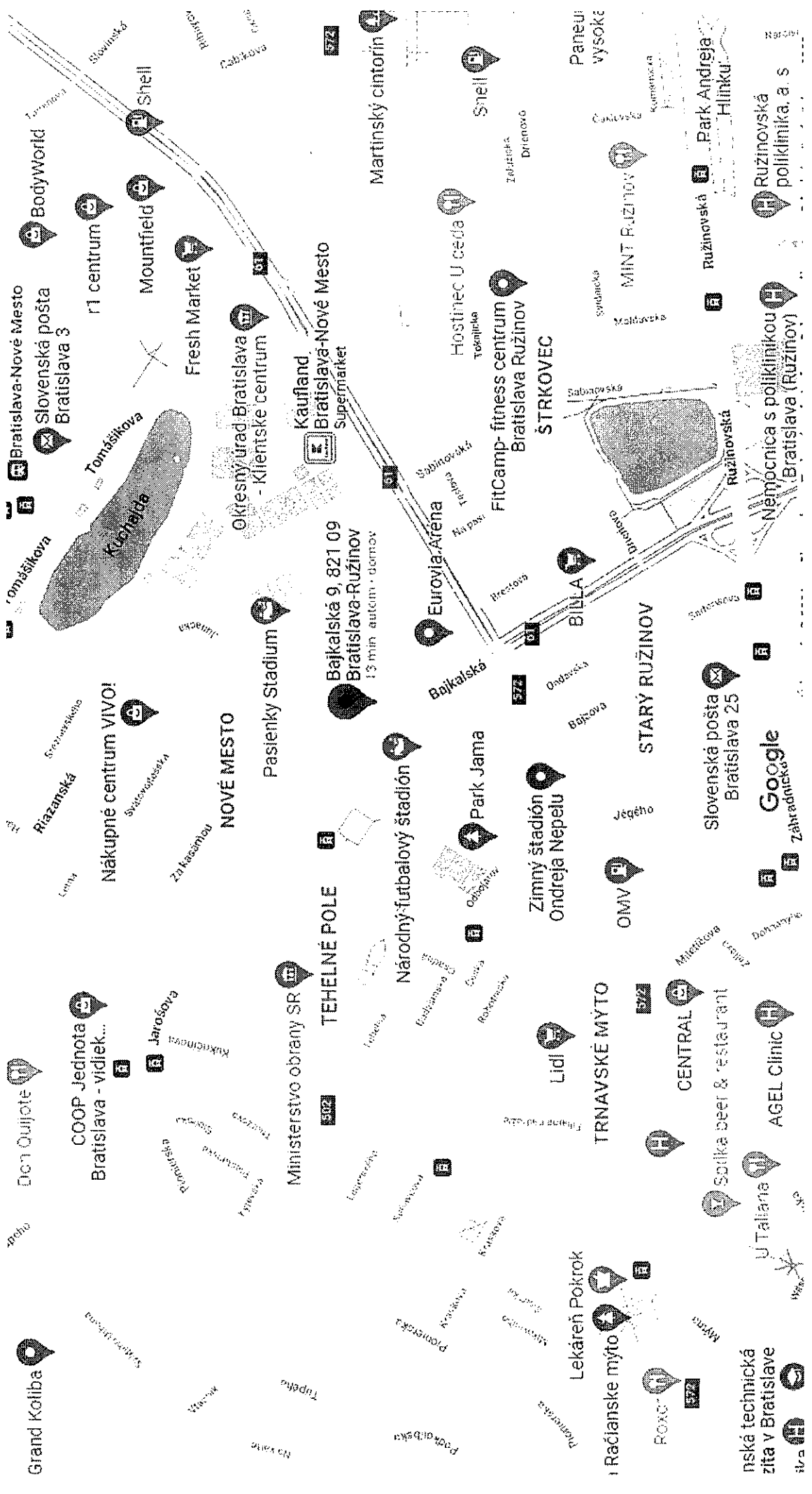
Pozri pôdorys v galérii fotiek

Stav:

Bytový dom bol kolaudovaný v roku 2009 je kompletne klimatizovaný. Dom disponuje vlastnou recepciou s 24-hodinovým strážnym servisom a kamerovým systémom. K bytu taktiež patrí bezplatné využívanie ďalších nadštandardných služieb komplexu, ako je využívanie spoločenských priestorov, neobmedzené využívanie fitness centra, využívanie spoločnej trávnej terasy s detským ihriskom.

Lokalita:

Bytový dom sa nachádza vo vyhľadávanej lokalite s kompletnou občianskou vybavenosťou. Zástavky MHD cca 1 minútu chôdzou. Priamo v objekte sa nachádza supermarket, niekoľko reštaurácií a kaviarní a ďalšie prevádzky. V blízkosti POLUS City Center, plaváreň a podobne.



Grand Koliba

Don Quijote

COOP Jednota
Bratislava - vidiek...

Jarošova

Ministerstvo obrany SR

TEHELNÉ POLE

Národný futbalový štadión

Park Jama

Zimný štadión
Ondreja Nepelu

TRNAVSKÉ MÝTO

CENTRAL

Solika beer & restaurant

AGEL Clinic

U Taliana

nská technická
zita v Bratislave

Riazanská

Nákupné centrum VIVO!

NOVÉ MESTO

Pasienky Stadium

Bajkalská 9, 821 09
Bratislava-Ružinov
15 min autóm + domov

Bajkalská

Eurovia Arena

Prešov

Bajpova

STARÝ RUŽINOV

Slovenská pošta
Bratislava 25

Google
záhradníčka

Bratislava-Nové Mesto

Slovenská pošta
Bratislava 3

Tomášikova

Mountfield

Fresh Market

Okresný úrad Bratislava
- Klientské centrum

Kaufland
Bratislava-Nové Mesto
Supermarket

Martinský cintorín

Hostinec U ceda

FitCamp- fitness centrum
Bratislava Ružinov

ŠTRKOVEC

Paneu
vysoké

MINT RUŽINOV

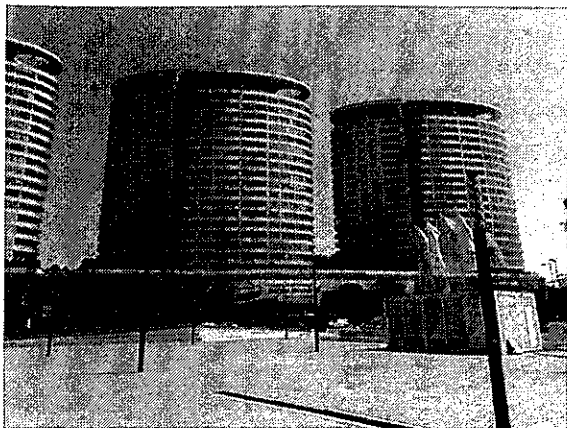
Ružinovská
Park Andreja
Hlinku

Ružinovská
poliklinika, a. s.

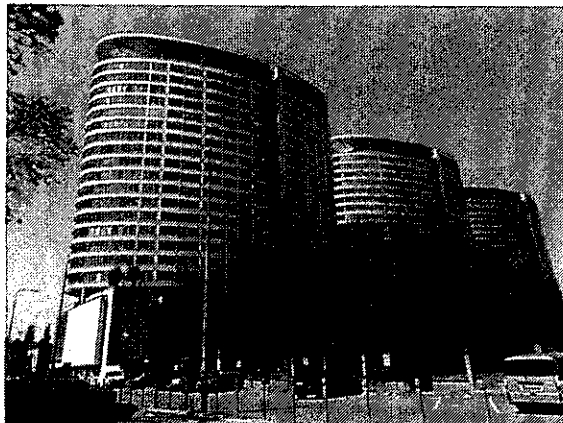
Nemocnica s poliklinikou
Bratislava (Ružinov)

Fotodokumentácia

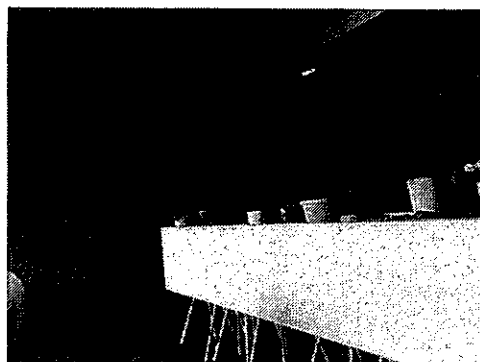
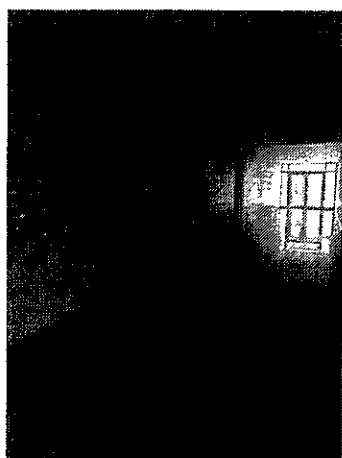
Byt č. 570, 18.posch., Bajkalská ul.č. 9, Bratislava III., zo dňa 01.09.2021



Pohľad na objekt zo západnej strany



Pohľad na objekt z J-V strany



Vstupné priestory objektu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 270/2021

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

.....
Ing . Dagmar Jančovičová

