



Mestská časť Bratislava – Ružinov

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava - Ružinov
dňa 23.6.2015

Návrh

na prevod nebytového priestoru č. 12-901 (bývalá kotolňa), suterén, o výmere podlahovej plochy 36,70 m² nachádzajúceho sa v bytovom dome v Bratislave, na ulici Stodolova číslo vchodu 5, súpisné číslo 291, postavený na pozemku parcela číslo 11233/10 v katastrálnom území Nivy

Predkladá:

Martin Pener, v.r.
zástupca starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť
4. Stanovisko PRS, a.s.
5. Súhlas primátora
6. Zverejnenie zámeru
7. Pôdorys
8. Stanovisko KFPČaI

Zodpovedný:

Ing. Juraj Hagara, v.r.
prednosta

Spracovateľ:

Mgr. Henrieta Valková, v.r.
vedúca odboru sociálnych vecí

Silvia Valčeková, v.r.
referát nájomných bytov

Materiál prerokovaný
V Komisii finančnej, podnikateľských činností a informatizácie

Bratislava, jún 2015



N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo
MČ Bratislava – Ružinov
po prerokovaní materiálu

A. s c h v a ľ u j e

prevod nebytového priestoru č. **12-901** (bývalá kotolňa), suterén, o výmere podlahovej plochy **36,70 m²** nachádzajúceho sa v bytovom dome v Bratislave, na ulici **Stodolova** číslo vchodu **5**, súpisné číslo **291**, postavený na pozemku parcela číslo **11233/10** v katastrálnom území **Nivy**, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktorého veľkosť je **3670/70397** v zmysle § 16 ods. 3 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

za kúpnu cenu 5.100,- €

vlastníkom bytov v bytovom dome Stodolova 5 v Bratislave v zmysle aktuálne LV č. 2803:

vlastník bytu č. 1, prízemie	Oľga Lysáková, rod. Petrušová	podiel 7562/66727
vlastník bytu č. 2, prízemie	Ružena Deáková, rod. Danillová	podiel 9681/66727
vlastník bytu č. 3, 1. p.	Adam Novák	podiel 7615/66727
vlastník bytu č. 4, 1. p.	Anna Mónosiová, rod. Kačeriaková, Imrich Mónosi,	podiel 9875/66727
vlastník bytu č. 5, 2. p.	Peter Pír	podiel 6702/66727
vlastník bytu č. 6, 2. p.	Ing. Peter Schramm, Ing. Oľga, rod. Sergejeva	podiel 8441/66727
vlastník bytu č. 7, 3. p.	Ing. Rastislav Cvejkuš	podiel 2629/66727
vlastník bytu č. 8, 4. p.	Erik Deák	podiel 8317/66727
vlastník bytu č. 9, 4. p.	Mgr.Viktória Bernátová, rod. Bernátová	podiel 5905/66727

B. u k l a d á

Ing. Jurajovi Hagarovi, prednostovi,

zabezpečiť uzatvorenie zmluvy o prevode nebytového priestoru

T: do 30.9.2015



Dôvodová správa

Žiadateľ o prevod nebytového priestoru: Vlastníci bytov v bytovom dome Stodolova 5
Prostredníctvom správcu: ETP, management budov

Objekt: Stodolova 5
Súpisné číslo: 291
LV stavby: 2803
Parcelné číslo: 11233/10
Katastrálne územie: Nivy
Pozemok: 11233/10, katastrálne územie Nivy, v celosti vo vlastníctve vlastníkov bytov (LV 4069 – predávalo priamo Hl.m. SR BA)

Nebytový priestor č. 12-901 o výmere 36,70 m²
podiel na spoločných častiach a zariadeniach: 3670/70397

Bytový dom Stodolova 5 v Bratislave pozostáva:

- 9 bytov, ktoré sú vo vlastníctve fyzických osôb
- 1 nebytový priestor - bývalá kotolňa je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava – Ružinov
- v súčasnej dobe sa už nevyužíva na pôvodný účel

V zmysle § 16 ods. 3 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov majú na prednostný prevod NP v tomto poradí:

- nájomca nebytového priestoru (PRS,a.s.)
- **vlastníci bytov**
- nájomcovia bytov

Uvedený nebytový priestor je v zmysle Zmluvy o komplexnom prenájme majetku v nájme spoločnosti Prvá ružinovská spoločnosť, a.s., Mlynské nivy 61, Bratislava.

PRS, a.s. súhlasila s vyňatím nebytového priestoru č. 12-901, umiestneného v suteréne bytového domu Stodolova 5 v Bratislave zo Zmluvy o komplexnom prenájme majetku a s jej odpredajom do spoluvlastníckeho podielu vlastníkov bytov na Stodolovej 5 v Bratislave.

Prevod nebytového priestoru sa realizuje v zmysle § 10 ods. 1 písm. c) Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 13/2012 z 15. mája 2012 o zásadách hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava – Ružinov a s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy mestskej časti Bratislava – Ružinov priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

Podľa znaleckého posudku č. 189/2014 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 12-901 v suteréne bytového domu s.č. 291, postavený na prac. č. 11233/10 k.ú. Nivy, ulica Stodolova 5, BA-m.č. Ružinov – priestor bývalej kotolne, BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II, spracovaného dňa 11.9.2014 Ing Ladislavom Augustiničom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914 032 cena nebytového priestoru je stanovená vo výške **5 100,- €**.

Primátor hlavného mesta SR Bratislavy udelil súhlas k prevodu nebytového priestoru za cenu minimálne 5 100,- € s podmienkami:

- prevod bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení ďalších úprav,
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o prevode nebytového priestoru kupujúcim.

Materiál bol prerokovaný v Miestnej rade mestskej časti Bratislava – Ružinov a v Komisii finančnej, podnikateľských činností a informatizácie.

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Dátum prijatia:	28-02-2014
Prílohy:	2
Elektronické číslo zápisnice:	CS 12916-1/14
Číslo spisu - elektronicky:	CS 12916-1/14

MÚ MČ Bratislava-Ružinov
Referát správy nehnuteľného majetku
Mierová 21
827 05 Bratislava 212

Naša značka:
1283/2014

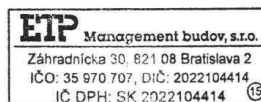
Vybavuje: Ing. Hodásová
☎: 321 86 321

V Bratislave, 20.2.2014

Vec: Žiadosť o schválenie odkúpenia nebytových priestorov v bytovom dome Stodolova 5

V zmysle požiadavky zo schôdze vlastníkov bytov a NP bytového domu Stodolova 5, sup. č. 291, na pozemku parc. č. 11233/10 katastrálne územie Nivy, Obec Bratislava – Mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, zapísaného na LV č. 2803 Vás žiadame o odpredaj nebytového priestoru v suteréne bytového domu (bývalá kotolňa, ktorá je v správe PRS) do spoluvlastníckeho podielu vlastníkom bytov.

S úctou



.....
za ETP Management budov, s.r.o.
Ing. Jarmila Vavrová
manažér úseku správy nehnuteľností

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Dňa dňa:	31-03-2014
Prílohy:	BNB
BYT	23920/2014 5
Evidenčné číslo zápisu:	22 12916-5 VAL

Miestny úrad mestskej časti
Bratislava – Ružinov
pani Silvia Valčeková
Mierová 21
827 05 Bratislava

Váš list značky / zo dňa
BYT/CS 12619/2014/2/VAL/07.03.2014

Naša značka
PRS/TR/7-3/2014

Vybavuje / telefón
Ing. Treša/0918708204

Dňa
24.03.2014

Vec : Žiadosť o stanovisko - odpoveď

K Vašej žiadosti č. BYT/CS 12619/2014/2/VAL zo dňa 07.03.2014, doručenej 21.03.2014, zasielame toto stanovisko :

- Prvá ružinovská spoločnosť, a.s. súhlasí s vyňatím nebytového priestoru č. 901, umiestnenom v suteréne bytového domu Stodolova 5 v Bratislave, zo „Zmluvy o komplexnom prenájme majetku“ a jej odpredajom do spoluvlastníckeho podielu vlastníkov bytov na Stodolovej 5.

S pozdravom

Ing. Peter Strýček
konateľ spoločnosti / prokurista

Prvá ružinovská spoločnosť, a. s.

Prvá ružinovská spoločnosť, a. s. - Mlynské Nivy 61 – 827 11 – Bratislava – Slovenská republika
Tel. +421 (2) 5831 6223 – Fax +421 (2) 5341 3610 – www.cofely.sk
Bankové spojenie : ČSOB, a.s. – č. ú. 25623773/7500
IČO : 35768266 – DIČ : 2020254951 – IČ DPH : SK2020254951
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I., Odd. : Sa, Vložka č. : 2149/B

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava

Dátum dňa	14-10-2014	BF
Prílohy	62-50111/2014	20
Evidenčné číslo	CS 12916-6/14	VAL

BYT

Vážený pán
Ing. Mgr. Dušan Pekár
starosta mestskej časti
Bratislava - Ružinov
Mierová č. 2121
827 05 Bratislava 212

Vaša značka
BYT/CS 12916/2014/5/Val

Naša značka
MAGS-SNM-57485/14 -
- 343768

Bratislava
30. 09. 2014

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 16. 09. 2014 vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nebytového priestoru a príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, v správe mestskej časti Bratislava – Ružinov

u d e ľ u j e m s ú h l a s

na prevod **nebytového priestoru č. 12-901** (bývalá kotolňa), **suterén**, v bytovom dome Stodolova 5, **súpisné číslo 291** v Bratislave, na ulici **Stodolova**, číslo vchodu **5**, ktorý je vybudovaný na pozemku **parcelné číslo 11233/10** v katastrálnom území Nivy, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava – Ružinov, zapísaný na liste vlastníctva č. 2803 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, ktorého veľkosť je **3670/70397**. Súhlas udeľujem v zmysle § 16 ods. 3 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov **vlastníkom** bytov v predmetnom bytovom dome v zmysle aktuálneho LV 2803:

- | | | |
|------------------------------|---|-------------------|
| 1/ vlastník bytu č. 1, príz. | Ol'ga Lysáková, rod. Petrušová | podiel 7562/66727 |
| 2 vlastník bytu č. 2, príz. | Ružena Deáková, rod. Danillová | podiel 9681/66727 |
| 3/ vlastník bytu č. 3, 1. p. | Adam Novák | podiel 7615/66727 |
| 4/ vlastník bytu č. 4, 1. p. | Anna Mónosiová, rod. Kačeriaková, Imrich Mónosi | podiel 9875/66727 |
| 5/ vlastník bytu č. 5, 2. p. | Peter Pír | podiel 6702/66727 |
| 6/ vlastník bytu č. 6, 2. p. | Ing. Peter Schramm, Ing. Ol'ga, rod. Sergejeva | podiel 8441/66727 |
| 7/ vlastník bytu č. 7, 3. p. | Ing. Rastislav Cvejkuš | podiel 2629/66727 |

8/ vlastník bytu č. 8, 4. p.	Erik Deák	podiel 8317/66727
9/ vlastník bytu č. 9, 4. p.	Mgr. Viktória Bernátová, rod. Bernátová	podiel 5905/66727

za cenu minimálne 5.100,--EUR

stanovenú znaleckým posudkom č. 189/2014 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 12-901 v suteréne bytového domu s. č. 291, postavený na parcele č. 11233/10 k. ú. Nivy, ulica Stodolova č. 5 Ba - m. č. Ružinov - priestor bývalej kotolne BA- m. č. Ružinov okres Bratislava II spracovaného dňa 11. 09. 2014 Ing. Ladislavom Augustiničom, znalcom v odbore: Stavebníctvo, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914 032

s podmienkami:

- prevod bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení ďalších úprav,
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru kupujúcimi.

Tento súhlas platí do 30. 09. 2015.

Zároveň Vás žiadam o zaslanie dvoch rovnopisov zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom


Milan Ftáčnik
primátor





Mestská časť Bratislava - Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

Zverejnenie zámeru na prevod vlastníctva majetku Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava – Ružinov

Mestská časť Bratislava - Ružinov v súlade s ust. § 9a ods. 8 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zverejňuje

svoj zámer na prevod **nebytového priestoru č. 12-901** (bývalá kotolňa), suterén, o výmere podlahovej plochy **36,70 m²** nachádzajúci sa v bytovom dome v Bratislave, na ulici **Stodolova** číslo vchodu **5**, súpisné číslo 291, postavený na pozemku parcela číslo 11233/10 v katastrálnom území Nivy do vlastníctva vlastníkov bytov v bytovom dome Stodolova 5 v Bratislave v zmysle aktuálne LV č. 2803:

vlastník bytu č. 1, prízemie	Oľga Lysáková, rod. Petrušová	podiel 7562/66727
vlastník bytu č. 2, prízemie	Ružena Deáková, rod. Danillová	podiel 9681/66727
vlastník bytu č. 3, 1. p.	Adam Novák	podiel 7615/66727
vlastník bytu č. 4, 1. p.	Anna Mónosiová, rod. Kačeriaková, Imrich Mónosi,	podiel 9875/66727
vlastník bytu č. 5, 2. p.	Peter Pír	podiel 6702/66727
vlastník bytu č. 6, 2. p.	Ing. Peter Schramm, Ing. Oľga, rod. Sergejeva	podiel 8441/66727
vlastník bytu č. 7, 3. p.	Ing. Rastislav Cvejkuš	podiel 2629/66727
vlastník bytu č. 8, 4. p.	Erik Deák	podiel 8317/66727
vlastník bytu č. 9, 4. p.	Mgr. Viktória Bernátová, rod. Bernátová	podiel 5905/66727

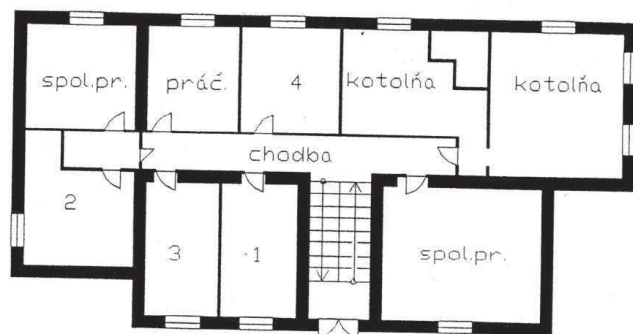
za kúpnu cenu **minimálne 5100,- €** stanovenú znaleckým posudkom č. 189/2014 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 12-901 v suteréne bytového domu s.č. 291, postavený na prac. č. 11233/10 k.ú. Nivy, ulica Stodolova 5, BA-m.č. Ružinov – priestor bývalej kotolne, BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II spracovaného dňa 11.9.2014 Ing. Ladislavom Augustiničom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914 032.

Predmetný **návrh na prevod** vlastníctva nebytového priestoru bude predložený na schválenie Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava – Ružinov, ktorého zasadnutie sa bude konať dňa **23.6.2015**.

Stodolova 5

súpisné číslo II. 291

suterén



Nebytový priestor
kotolňa - 36,70 m²

STANOVISKO

K bodu: „Návrh na prevod nebytového priestoru č. 12-901 (bývalá kotolňa), suterén, o výmere podlahovej plochy 36,70 m² nachádzajúceho sa v bytovom dome v Bratislave, na ulici Stodolova číslo vchodu 5, súpisné číslo 291, postavený na pozemku parcela číslo 11233/10 v katastrálnom území Nivy.“

Predkladateľ: Mgr. Henrieta Valková, ved. odb. soc. vecí, Silvia Valčeková, ref. náj. bytov

**zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie (KFPČaI)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 10.06. 2015**

KFPČaI prerokovala a

1/ berie na vedomie predložený materiál: „Návrh na prevod nebytového priestoru č. 12-901 (bývalá kotolňa), suterén, o výmere podlahovej plochy 36,70 m² nachádzajúceho sa v bytovom dome v Bratislave, na ulici Stodolova číslo vchodu 5, súpisné číslo 291, postavený na pozemku parcela číslo 11233/10 v katastrálnom území Nivy.“

2/ odporúča MZ návrh schváliť

JUDr. Martin Vojtašovič
predseda KFPČaI

Zapísala:
Emilie Sihelníková
tajomníčka KFPČaI

/nalec: Ing.Ladislav Augustinič, Cerovská 39, 900 81 Šenkvice, ev.č.914032
mobil: 0903 056 307 e-mail:augustinic@post.s

Zadávateľ: Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová ul. 21, 827 05 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): 189/2014 (objednávka 306/2014)

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 189/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 12-901 v suteréne bytového domu s.č.291, postavený na parc.č. 11233/10 k.ú. Nivy, ulica Stodolova 5, BA-m.č.Ružinov - priestor bývalej kotolne, BA-mč. Ružinov, okres Bratislava II

Počet listov (z toho príloh): **26** (z toho 12 príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3x

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovit všeobecnú hodnotu nebytového priestoru č. 12-901 v suteréne bytového domu s.č.291, postavený na parc.č. 11233/10 k.ú. Nivy, ulica Stodolova 5, BA-m.č. Ružinov - priestor bývalej kotolne, BA-mč. Ružinov, okres Bratislava II

2. Dátum vyžiadania posudku: 7.7.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 5.9.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 5.9.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka 306/2014
- Pôdorys podlažia - suterénu

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľnosti, z listu vlastníctva č.2803 a 4069 k.ú. Nivy zo dňa 11.09.2014, vytvorený cez katastrálny portál - čiastočný
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocovanú nehnuteľnosť k.ú. Nivy vytvorená cez katastrálny portál 2x
- Google mapa
- Schématický pôdorys nebytového priestoru z obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje 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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod vlastníckeho práva

10. Základné pojmy:

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcej výške opotrebenia.

Technický stav (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

Pre určenie všeobecnej hodnoty (VŠH) sa všeobecnou hodnotou rozumie 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 s opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Pri jej stanovení sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, okrem vplyvov mimoriadnych okolností trhu. Metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku stanovuje

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení jej neskorších noviel. Podľa objednávky má byť predmetom ohodnotenia majetok vo vlastníctve Mestskej časti, ktorý je toho času prenajatý slúžiaci na účely, pre ktorý daná stavba bola postavená. Podľa § 4 vyhlášky znalec pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľného majetku postupuje podľa prílohy č.3 vyhlášky - Postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č. 12-901 v suteréne bytového domu s.č. 291 postavený na parc.č. 11233/10 v k.ú. Nivy na ulici Stodolovej č. 5 v BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II. Objekt v suteréne v minulosti slúžiaci ako kotolňa pre bytové domy. V súčasnosti technológia odstránená, na stenách objektu ponechané rozvody. Priestor bez elektrickej energie, značne zavlhnutý, nevetraný a zaprataný nepotrebným zmesovým odpadom. Priestor nevyužívaný a vyžadujúci vypratanie následnu rokonštrukciu. K výpočtu nie sú dostupné hodnoverné a relevantné podklady pre porovnanie s inými predajmi nebytových priestorov v danom mieste a čase (súbor aspoň troch porovnateľných nehnuteľností s kúpnyimi zmluvami, resp. znaleckými posudkami na základe ktorých bol prevod vložený do katastra), porovnávaciu metódu spôsobom predpísaným vyhláškou nemožno použiť. Z dôvodu absencie porovnateľných ponúk nemožno vykonať ani zjednodušené porovnanie vypočítanej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti s verejnou ponukou predaja porovnateľných nehnuteľností na realitnom trhu, ktorým možno overiť objektívnosť posudkom stanovenej všeobecnej hodnoty. Z dôvodu, že daná nehnuteľnosť v súčasnosti neprináša výnos formou prenájmu, som si zvolil pre objektívne stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti metódu polohovej diferenciácie. Podľa môjho názoru použitá metóda polohovej diferenciácie množstvom hodnotiacich ukazovateľov zohľadňuje faktory vplývajúce na všeobecnú hodnotu nehnuteľností a vyjadruje hodnotu, za ktorú je možné nehnuteľnosti v mieste a čase predat. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledného známeho štatistického údaje vydaného ŠÚ SR platného pre príslušný štvrťrok 2014. Index vývoja cien v stavebníctve zo 4. štvrťroka 1996 na 1. štvrťrok 2014 podľa Ústavu súdneho znalectva je 2,242

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa LV č. 2803 k. ú. Nivy

Časť A. Majetková podstata

STAVBY

Súp.číslo na parcele	Druh stavby	Popis stavby	Umiestnenie stavby
291 11233/10	9	Stodolova 5	1

Kód druhu stavby
9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

por.č. Priezvisko, meno, rod.priezvisko, , trval.pob. vlastníka,
11 Hlavné mesto SR Bratislava, v správe Mestskej časti Bratislava-
Ružinov, Mierová 21, Bratislava, PSČ 827 05, SR

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia :

Žiadosť o zápis nebytového priestoru podľa R-2868/14

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

12- Iný nebytový priestor

C. Ťarchy:

Por.č.:

Iné údaje

Právo stavby na parcele č. 11233/10 podľa par.23 zák.č.182/93 Z.z. v znení
zák.č. 151/95 Z.z.

Poznámka:

Bez zápisu

Podľa **LV č. 4069** k. ú. Nivy - **pozemok nie je v spoluvlastníctve
mestskej časti**

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 5.09.2014 za účasti jednej s vlastníčok bytu v bytovom dome. Súčasťou obhliadky bolo aj zistenie stavu nebytového priestoru, prístupu a zdokumentovanie súčasného stavu priestoru. Pri obhliadke nehnuteľností bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľností vyhotovená dňa 5.09.2014.

d) Technická dokumentácia

Pri obhliadke bola poskytnutá čiastočná dokumentácia -pôdorys podlažia, vek stavby na základe ústneho tvrdenia -rok 1954

e) Údaje katastra nehnuteľnosti

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností, pri porovnaní so skutočným stavom neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajov katastra.

Údaje Na LV č.2803 k.ú. Nivy - čiastočný - vid' prílohy,

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Nebytový priestor č. 12-901 v suteréne bytového domu s.č. 291 postavený nap arc.č. 11233/10 k.ú. Nivy, ulica Stodolova 5, BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II

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

žiadne

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 nebytový priestor č. 12-901 v bytovom dome s.č. 291 postavený na parc.č. 11233/10 k.ú. Nivy, ulica Stodolova 5, BA-m.č. Ružinov - priestor bývalej kotolne v suteréne bytového domu

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č. 12-901 v suteréne bytového domu s.č. 291 postavený na parc.č. 11233/10 v k.ú. Nivy na ulici Stodolovej č. 5 v BA- m.č. Ružinov, okres Bratislava II. Objekt v suteréne v minulosti slúžiaci ako kotolňa pre bytové domy. V súčasnosti technológia odstránená, na stenách objektu ponechané rozvody. Priestor bez elektrickej energie, značne zavlhnutý, nevetraný a zaprataný nepotrebným odpadom.

Priestor prístupný cez vchod do bytového domu a následne schodiskom do suterénu a chodbou. Dispozične pozostáva z vstupnej časti v úrovni suterénu spolu so sklado. Priestor bývalej kotolne je priestor čiastočne zapustený do terénu a výškovo dosahujúci úroveň stropov podlažia. Dispozične k priestoru prislúcha aj priestor násypníka uhlia -situovaný v okrajovej časti priestoru. Priestor zaprataný odpadom v miestnosti skladu a aj kotolne. Na stenách pozostatky rozvodov z technológie kotolne. Priestor neudržiavaný, zavlhnutý bez funkčných rozvodov elektrickej energie. Ohodnotenie vykonávam podľa skutočne zameranej podlahovej plochy a to o výmere 37,18 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
vstup	
1,13*2,82	3,19
sklad	
2,33*0,98+2,34*3,78	11,13
kotolňa	
4,03*4,95+0,41*3,01	21,18
násypník	
1,20*1,40	1,68
Vypočítaná podlahová plocha	37,18

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,242$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,15$

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	0,80	4,00	6,31
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	28,40
3	Stropy	8,00	0,90	7,20	11,36
4	Schody	3,00	0,90	2,70	4,26
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,90	4,50	7,10
6	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,84
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,89
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,73
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	3,15
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,79
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,95
12	Okná	5,00	1,00	5,00	7,89
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,79
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,94
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	3,15
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,58
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	3,15
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	3,15
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,58
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,00	0,00	0,00
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,30	1,20	1,89
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,20	0,40	0,63

25	Povrchy podláh	2,50	0,00	0,00	0,00
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,10	0,30	0,47
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
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		63,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 63,40 / 100 = 0,634$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,242 * 0,939 * 0,6340 * 1,15$$

$$VH = 499,31 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
nebytový priestor č. 12-901 v bytovom dome s.č. 291 postavený na parc.č. 11233/10 k.ú. Nivy, ulica Stodolova 5, BA- m.č. Ružinov - priestor bývalej kotolne v suteréne bytového domu	1954	60	40	100	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$499,31 \text{ €/m}^2 * 37,18 \text{ m}^2$	18 564,35
Technická hodnota	$40,00\% \text{ z } 18 564,35 \text{ €}$	7 425,74

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádzajú v k.ú Nivy, v BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Ružinov, k.ú. Nivy na ulici Stodolovej č. 5 v centrálnej časti mesta. V dosahu je kompletná občianska vybavenosť.

Dostupnosť do centra mesta je cca 10 min autom alebo MHD..

V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú bytové stavby, veľkoobchody, nákupné centrá, zimný štadión, hotel, budovy menších prevádzok, škôl a stavby bytových domov. Hustota obyvateľstva je v danom mieste priemerná.

Prístup k objektu je po mestskej komunikácii, objektom s možnosťou parkovania.

V blízkosti objektu je zastávka MHD.

V meste je v dosahu vlaková, autobusová, letecká a lodná doprava.

Na pozemku je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Pracovné možnosti sú v hlavnom meste SR Bratislava najlepšie z celého územia SR, do 5 %

Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám je čiastočne vhodná, čiastočne nevhodná.

Kvalitu životného prostredia v okolí hodnotím ako bežný hluk a prašnosť od dopravy.

Stavba je v technickom stave zodpovedajúcom veku, s pomerne dobrou údržbou.

Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt je v porovnaní s ponukou nižší pri predaji podobných nehnuteľností.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba postavená v roku 1954. Bytový dom slúži na bývanie a ohodnocovaný nebytový priestor slúžil v minulosti ako kotolňa. V súčasnej dobe objekt nevyužívaný na žiaden účel.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovanú nehnuteľnosť sa nevzťahuje žiadna tŕcha a taktiež záložné právo. Objekt bez rizík spojených s využívaním nehnuteľností. Pre využitie nebytového priestoru sú nevyhnutné náklady spojené s vypratáním objektu, odstránením zvyškov rozvodov z technológie kotolne. Nehnuteľnosť v súčasnosti nevyužívaná - využitá iba na odkladanie nepotrebných vecí vlastníkov bytov.

Vzhľadom na stavebné a technické prevedenie nebytového priestoru, zabezpečenie ekonomickej prevádzky a optimálnej energetickej a tepelnej bilancie bude nebytový priestor nevyžadovať rozsiahlu rekonštrukciu na to, aby ohodnocovaný priestor bolo možné plnohodnotne využívať.

V posudzovaná nehnuteľnosť je v dobrej lokalite. Lokalita má možnosť rozvíjania a obmedzenou možnosť ďalšou zástavbou. Areál sa nachádza v tichom prostredí, s miernou záťažou hluku a prašnosti od dopravy. Vzhľadom na zástavbu, vybavenosť, situáciu na trhu s nehnuteľnosťami v zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity vo výpočte uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,50, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných nehnuteľností v danej lokalite. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Preto s ohľadom na lokalitu - oblasť v hlavnom meste, charakter, náročnosť vyhotovenia, použité materiály na a v objekte, dispozičné riešenie areálu a miestne zistenia trhových hodnôt porovnateľných nehnuteľností je stanovenie koeficientu primerané

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Čís lo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} * v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,050	10	0,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,275	7	1,93
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	5	7,50
5	Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva	V.	0,050	6	0,30
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru nebytový priestor vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,050	10	0,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	8	12,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,500	6	9,00
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,050	5	0,25
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,275	9	2,48
11	Charakteristika nebytového priestoru skladové priestory a garáže	V.	0,050	7	0,35
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	6	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,000	4	4,00
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				

	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	5	5,00
16	Názor znalca				
	problematický nebytový priestor	IV.	0,275	20	5,50
	Spolu			145	98,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 98,8 / 145$	0,681
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 7\,425,74 \text{ €} * 0,681$	5 056,93 €

3.1.2. VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota stavieb **5 056,93 EUR**

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty:
- nebytového bytu č. 12-901 v suteréne bytového domu s.č.291, postavený na parc.č. 11233/10 k.ú. Nivy, ulica Stodolova 5, BA-m.č. Ružinov - priestor bývalej kotolne, BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II jeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc.č. 11233/10 k.ú. Nivy prislúchajúci k nebytovému priestoru č. 12-901 v spoluvlastníckom podiele 3670/70397.

Vzhľadom na skutočnosť, že nie je možné preukázať predaj porovnateľných nehnuteľností z dôvodu nedostatku vhodných a porovnateľných podkladov pre danú nehnuteľnosť v danej lokalite, potrebné údaje nie sú znalcom dostupné, nie je použitá porovnávací metóda. Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty tiež nie je použitá v posudku, lebo sa nejedná o nehnuteľnosť, ktorá by bola prenášaná, a nie je možné preukázateľne určiť výšku nájomného a z toho vyplývajúci výnos z formy prenájmu, tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. V posudku použitá metóda polohovej diferenciácie, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 5 056,93 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 0,00 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
nebytový priestor č. 12-901 v bytovom dome s.č. 291 postavený na parc.č. 11233/10 k.ú. Nivy, ulica Stodolova 5, BA-m.č. Ružinov - priestor bývalej kotolne v suteréne bytového domu	5 056,93
Spolu VŠH	5 056,93
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 100,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **5 100,00 €**
Slovom: **Päťtisícsto Eur**

V Šenkviach 11.9.2014

Ing. Ladislav Augustinič



FOTODOKUMENTÁCIA

Nebytový priestor č. 12-901 v bytovom dome s.č. 291, postavený na parc.č. 11233/10 k.ú. Nivy, ulica Stodolova 5, BA-m.č. Ružinov, Bratislava II



Prístupová komunikácia Stodolova ulica



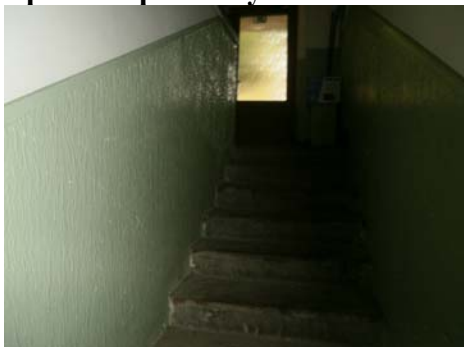
Pohľad na bytový dom s.č. 291



Vchod Stodolova 5



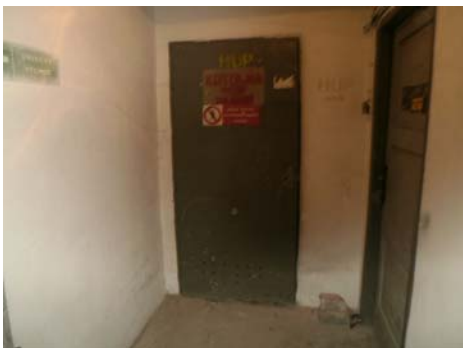
Spoločné priestory



Schodisko do suterénu



chodba k pivniciam



Chodba a vstup do nebyt. priestoru č. 12-901

sklad



Priestor bývalej kotolne

