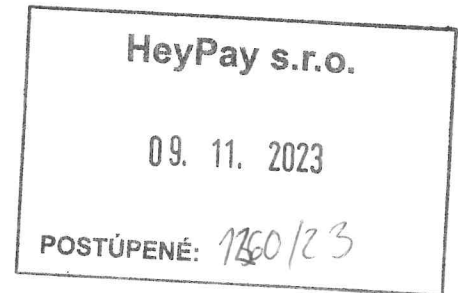


Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kríkova č. 16
821 07 Bratislava
' 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávatel: Hey Pay s.r.o.
Mostová 2
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 08.08.2023



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 186/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **Prevádzkovej budovy - viecha, súp. č. 15845, areál trhoviska na ulici Miletíčová, postavenom na pozemku parc.č. 10568/38**, evidovaný na LV č. 3655 v k.ú. Nivy, obec BA - Ružinov, okres Bratislava II.

Počet strán (z toho príloh) : (59) 39

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty Prevádzkovej budovy - viecha, súp. č. 15845, areál trhoviska na ulici Miletičová, postavenom na pozemku parc.č. 10568/38, evidovaný na LV č. 3655 v k.ú. Nivy, obec BA - Ružinov, okres Bratislava II.

stavby - Prevádzková budova - viecha, súp. č. 15845, postavenom na pozemku parc.č. 10568/38 v k.ú. Nivy

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 30.10.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07.11.2023

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie ktorým sa povoľuje užívanie stavby "Kábelová prípojka NN pre prevádzkovú budovu JRD ČSSP Bratislava - Rača" vydané odborom výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava II pod výst. 327/1028/83/14 dňa 27.04.1983 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie ktorým sa povoľuje užívanie stavby "Prevádzková budova - viecha, areál trhoviska na Miletičovej ulici, parc.č. 10568/38, k.ú. Nivy" vydané Mestskou časťou Bratislava - Ružinov pod č.j. RSP-2004/14661-3/HAN-21 dňa 30.07.2004 - kópia
- Kúpna zmluva, zo dňa 03.04.2012 - kópia
- Rozhodnutie Okresné súdu Bratislava II. č. 58Cb/16/2021-91, k odstráneniu objektu, zo dňa 03.02.2022, s právoplatnosťou zo dňa 18.09.2023 - kópia
- Pôdorys a rez Prevádzkovej budovy - viecha súp.č. 15845, Bratislava - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3655, 2120 - čiastočný, k.ú. Nivy - obec: BA Ružinov, okres Bratislava, dňa 30.10.2023, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Nivy - obec: BA Ružinov, okres Bratislava, dňa 30.10.2023
- Indexy vývoja cien zverejnený Ústavom súdneho znelectva Stavebnej fakulty STU v Bratislave - https://komoraznalcov.sk/images/Index/INDEXY_cien_-_stavebnictvo_celkom.pdf.
- Sadzby dane z nehnuteľností - <https://www.bratislava.sk/sk/nove-sadzby-danez-nehnutelnosti>.
- Úrokové sadzby ECB zverejnené Národnou bankou Slovenska - <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzby/urokove-sadzby-ecb>.
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu nebytových priestorov
- 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 výrobnéj 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2023.

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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávací 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 2023, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

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 kúpno predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním 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:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) 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 porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot K_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnaním 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 porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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. 3655 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 30.10.2023.

Okres - Bratislava II., obec - Ba-Ružinov, katastrálne územie - Nivy.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Stavby

súp.č.	na parcele č.	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
15845	10568/38	14	Prevádzková budova - viecha	1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 10568/38 pod stavbou s.č. 15845 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2120

Legenda:

Druh stavby:

14 - Budova obchodu a služieb

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 SEASON, s.r.o., Pod Rovnicami 67, Bratislava, PSČ 841 04, SR, IČO: 36615137

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-7578/12 zo dňa 03.05.2012

ČASŤ C. Ťarchy:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. (IČO: 31320155) na stavbu Prevádzková budova - viecha súp.č.15845 na parc.č.10568/38, podľa V-7143/16 zo dňa 14.04.2016

- Záložné právo v prospech Pivovar STEIGER a.s. (IČO:36051691) na stavbu Prevádzková budova - viecha so súp.č.15845 na pozemku registra C KN parc.č.10568/38, podľa V18143/2019 zo dňa 23.07.2019.

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.10.2023. Kontrolne zameranie bolo vykonané dňa 30.10.2023 digitálnym diaľkometerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery nebytového priestoru sú použité pre výpočet podlahovej plochy a následne výpočet technickej hodnoty priestoru. Fotodokumentácia stavu objektu bola vyhotovená znalcom dňa 30.10.2023.

d) Technická dokumentácia:

Ohodnocovaný objekt je postavený na pozemku parc.č. 10568/38, ktorý nie je vo vlastníctve vlastníka objektu. Zadávatelom bolo predložené Kolaudačné rozhodnutie ktorým sa povoľuje užívanie stavby "Kábelová prípojka NN pre prevádzkovú budovu, Kolaudačné rozhodnutie ktorým sa povoľuje užívanie stavby "Prevádzková budova - viecha, Kúpna zmluva, Rozhodnutie k odstráneniu objektu a pôdorys, rez Prevádzkovej budovy - viecha súp.č. 15845, Bratislava.

V čase šetrenia bola nehnuteľnosť kontrolne zameraná, porovnaná s predloženým pôdorysom a tvoria prílohu znaleckého posudku. v čase šetrenia sa objekt nevyužíval.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 3655 vo výlučnom vlastníctve SEASON, s.r.o., Pod Rovnicami 67, Bratislava, PSČ 841 04, SR, IČO: 36615137, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté: - Kúpna zmluva V-7578/12 zo dňa 03.05.2012

Ohodnocovaný objekt - Prevádzková budova - viecha súp.č. 15845, pozostáva z 1.NP, postavený na pozemku parc.č. 10568/38, ktorý nie je predmetom ohodnocovania.

Pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.
- Záložné právo v prospech Pivovar STEIGER a.s.

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

Prevádzková budova - viecha - súp.č. 15845, postavený na pozemku parc.č. 10568/38 v k.ú. Nivy, Bratislava II.

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

- pozemok parc.č. 10568/38 v k.ú. Nivy, Bratislava II.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Mestská časť a k.ú. - Nivy, m.č. Ružinov - Bratislava II.

- prípustné funkcie - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

- prevládajúce - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu

- kód funkčnej plochy - 201

- Územný plán z roku - 2007

<https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Prevádzková budova - viecha - súp.č. 15845, Miletičová ul., k.ú. Nivy, Bratislava II.

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v areáli trhoviska na ulici Miletičova, v mestskej časti Bratislava - Ružinov, v k.ú. Nivy, postavenom na pozemku parc.č. 10568/38, pôvodne využívaný pre účely podnikania v oblasti služieb a stravovania. Prevádzková budova - viecha, daná do užívania v roku 1983 a v roku 2012 bola prevedená rekonštrukcia, modernizácia objektu. V čase šetrenia sa objekt nevyužíval z dôvodu, vydaného Rozhodnutia Okresným súdom Bratislava II., na odstránenie ohodnocovaného objektu. Ide objekt s 1.NP bez podpivničenia, obdĺžnikového tvaru, zastrešený sedlovou strechou, s terasami so S-Z strany a z J-V strany.

Dispozičné riešenie: - kuchyňa, jedáleň, WC muži, WC ženy, dva sklady, dve chodby, bar a výdaj, zázemie kuchyne, denná a fajčiarska miestnosť.

Z konštrukčného hľadiska ide o objekt založený na základových pásoch s prostého betónu s izoláciou proti zemnej vlhkosti po celej ploche objektu. Nivelita úrovne podlahy je rovná s nivelitou podmurovky vo výške približne 50 cm nad okolitým terénom. Obvodové steny objektu sú vybudované z drevotrieskových panelov 120/240 cm s povrchovou úpravou sololitom. Deliace konštrukcie sú po rekonštrukcii čiastočne murované z tehál resp. z tvárnic, ale prevažne sú pôvodné a vyhotovené z drevotrieskových panelov. Nosná konštrukcia sedlovej strechy je vyhotovená z drevených klincovaných väzníkov, zastrešenie sedlovou strechou s krytinou z vlnitého plechu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu.

Okná sú vyhotovené z drevenej systémovej konštrukcie, zdvojené a opatrené vonkajšími bezpečnostnými mrežami. Dvere sú pôvodné, vyhotovené z drevenej konštrukcie, osadené do drevených resp. oceľových zárubní, vstupné dvere z terasi dvojkrídlové plastové bezpečnostné. Povrchové úpravy vnútorných stien sú realizované podľa účelu jednotlivých miestností v kombinácii smrekolitu, dreveného a keramického obkladu, hladkých omietok. Vonkajšie úpravy sú zo vstupnej strany od terasy realizované z dreveného obkladu, ostatné časti fasády sú opatrené striekanou omietkou na báze umelých látok. Podlahy v objekte sú realizované prevažne s povrchovou úpravou z terazzových, keramických dlaždíc a betónové hladké. Vnútorne obklady stien sú realizované v hygienických a kuchynských priestoroch objektu. Hygienické miestnosti sú vybavené sanitárnymi zariadeniami predmetmi bežného štandardu, ktoré sú realizované v súlade s ich zakreslením v pôdoryse objektu. Kuchynská linka a barový pult sú vyhotovené z nerezu a vybavené zabudovanými spotrebičmi bežného štandardu. Elektroinštalácia je svetelná a motorická.

V roku 2012 bola realizovaná rozsiahla rekonštrukcia objektu, v rámci ktorej bolo vybudované kompletne hygienické zázemie spolu s kuchynskou časťou a vybavením, nové rozvody inžinierskych sietí (elektriny, vody, kanalizácie a plynu, plynový kotol a ohrievač TUV), nové podhľady s osvetlením, nové vnútorné obloženie obvodových stien.

Vykurovanie objektu je individuálne a teplovodné, v jednotlivých vykurovaných miestnostiach sú osadené panelové resp. rebrové vykurovacie telesá. Zdrojom tepla je kondenzačný plynový kotol v kombinácii s elektrickým zásobníkovým ohrievač teplej užitkovej vody. Rozvody inžinierskych sietí elektriny, plynu, vody a kanalizácie sú napojené na miestne rozvody. Kanalizačný odpad z kuchynskej časti má inštalovaný lapač tukov. Dažďové vody zo strechy objektu sú odvedené na okolitý terén. Celkovo sa jedná o využívaný a čiastočne rekonštruovaný objekt, ktorého technický stav si vyžaduje rozsiahlejšiu rekonštrukciu. Technické vyhotovenie, vek a vybavenie objektu, vrátane jeho príslušenstva a trasovania prípojok inžinierskych sietí, boli špecifikované vlastníkom pri obhliadke nehnuteľnosti.

Vek stavby a opotrebenie:

Stavba bola daná do užívania podľa predloženého Kolaudačného rozhodnutia v roku 1983. Vek domu k dátumu ohodnotenia je preto 2023-1983=40 rokov, predpokladaná životnosť domu je základná 60 rokov, nakoľko ide o objekt drevenej konštrukcie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurácií a kaviarní
KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
11,45*20,48*0,30	70,35
Vrchná stavba	
11,45*20,48*2,70	633,14
Zastrešenie	
11,45*1,30/2*20,48	152,42
Obstavaný priestor stavby celkom	855,91

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:
Koeficient konštrukcie:

$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$
 $k_K = 1,029$ (drevená a na báze drevenej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,45*20,48	234,5	Repr. 2,70		2,7

Priemerná zastavaná plocha: $(234,5) / 1 = 234,50 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(234,5 * 2,7) / (234,5) = 2,70 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 234,5) = 1,0223$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778$

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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,32
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,76
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,42
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,32
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,16
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,37
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,16
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,16
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,21
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,32
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,16
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,26
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,32
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,16
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,16
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,11
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,11
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,21
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,21
Spolu		100,00		95,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 95,00 / 100 = 0,9500$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,634$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 3,634 * 0,9500 * 1,0223 * 1,0778 * 1,029 *$$

1,05

$$VH = 357,1491 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť'	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	6,32	1983	150	40	1,69
2	Zvislé konštrukcie	15,76	1983	80	40	7,88
3	Stropy	8,42	1983	80	40	4,21
4	Zastrešenie bez krytiny	6,32	1983	80	40	3,16
5	Krytina strechy	3,16	1983	50	40	2,53
6	Klmpiarske konštrukcie	1,05	1983	50	40	0,84
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,37	2012	60	11	1,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,16	1983	45	40	2,81
9	Vnútorne keramické obklady	3,16	2012	35	11	0,99
10	Schody	0,00	1983	0	0	0,00
11	Dvere	4,21	1983	60	40	2,81
12	Vráta	0,00	1983	0	0	0,00
13	Okná	6,32	1983	60	40	4,21
14	Povrchy podláh	3,16	1983	50	40	2,53
15	Vykurovanie	5,26	2012	30	11	1,93
16	Elektroinštalácia	6,32	2012	35	11	1,99
17	Bleskozvod	0,00	1983	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,16	2012	30	11	1,16
19	Vnútorná kanalizácia	3,16	2012	40	11	0,87
20	Vnútorný plynovod	1,05	2012	30	11	0,39
21	Ohrev teplej vody	2,11	2012	25	11	0,93
22	Vybavenie kuchýň	2,11	2012	20	11	1,16
23	Hygienické zariadenia a WC	4,21	2012	40	11	1,16
24	Výťahy	0,00	1983	0	0	0,00
25	Ostatné	4,21	2012	35	11	1,32
	Opotrebenie					45,92%
	Technický stav					54,08%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$357,1491 \text{ €/m}^3 * 855,91 \text{ m}^3$	305 687,49
Technická hodnota	54,08 % z 305 687,49 €	165 315,79

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Prestrešená terasa - parc.č. 10568/38****POPIS STAVBY**

Terasa - postavená na pozemku parc.č. 10568/38 so S-Z strany ohodnocovaného objektu, postavená na betónových základoch, vodorovné konštrukcie s drevených stĺpkoch, z troch strán múrik z tvárnic DT, zastrešená sedlovou strechou s krytinou z asfaltových šindlov, klmpiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, podlaha terazzo.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1983	11,48*7,98	91,61	18/91,61=0,196

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
14	Podlahy	
	14.2 terazzo	395
	Spolu	3730

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,634$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3730 + 0 * 0,196)/30,1260$	123,81

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1983	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	123,81 €/m ² *91,61 m ² *3,634*1,05	43 278,56
Technická hodnota	33,33% z 43 278,56	14 424,74

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Prevádzková budova - viecha - súp.č. 15845, Miletičová ul., k.ú. Nivy, Bratislava II.	305 687,49	165 315,79
Prestrešená terasa - parc.č. 10568/38	43 278,56	14 424,74
Celkom:	348 966,05	179 740,53

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

Ohodnocovaná prevádzková budova sa nachádza v širšom centre mesta areáli trhoviska na ulici Miletičova, v mestskej časti Bratislava - Ružinov, v katastrálnom území Nivy, postavenom na pozemku parc.č. 10568/38.

Lokalita je považovaná za obytnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Neďaleko sa nachádza železničná stanica Bratislava-Nové Mesto, prírodné kúpalisko Kuchajda, Štrkovecké jazero, Zimný štadión Ondreja Nepelu, množstvo detských ihrísk, športových plôch, multifunkčné ihriská. Je tu výborná občianska vybavenosť, školy, škôlky, gymnáziá, nákupné centrá, služby, lekári, lekárne, banky, kostoly, reštaurácie.

Vďaka svojej vynikajúcej polohe, peknej okolitej prírode a dobrému dopravnému spojeniu s centrom Bratislavy patrí Ružinov k najvyhľadávanejším 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 s ponukou 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 do okolitých mestských častí.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pôvodne sa prevádzková budova využívala na podnikateľské účely v oblasti stravovania. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa v čase šetrenia nevyužívala, z dôvodu vydaného Rozhodnutia na odstránenie objektu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok parc.č. 10568/38 pod ohodnocovaným objektom súp.č. 15845 v k.ú. Nivy, Bratislava II.

Na objekt Prevádzkovej budovy - viecha bolo vydané Rozhodnutie Okresným súdom Bratislava II., na odstránenie.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha:
 - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.
 - Záložné právo v prospech Pivovar STEIGER a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,193	8	1,54
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,700	7	4,90
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,350	6	2,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75

10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,050	7	7,35
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,050	10	10,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,350	4	1,40
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	97,19

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 97,19 / 180$	0,54
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 179\,740,53 \text{ €} * 0,540$	97 059,89 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Pri výpočte výnosovej hodnoty som vychádzala z časovo obmedzeného modelu. Úroková miera ECB je 4,50%. Miera rizika so zreteľom dlhodobú obsadenosť a využitie pre daný typ stavby činí 4,75%. Náklady na údržbu vzhľadom na technický stav činí 0,8% z východiskovej hodnoty. Správne náklady 2,0% z hrubého výnosu. Odhad straty príjmu predstavuje 8,0% z hrubého výnosu t.j. z mesačného nájmu, poistenie stavby 0,15% z východiskovej hodnoty. Hrubý výnos stanovujem podľa USI Žilina. V prípade nákladom za m² podlahovej plochy ide o priemerné náklady na m² podlahovej plochy bez energií, ktoré si hradí prípadný nájomca.

Hrubý výnos

Hrubý výnos Hrubý výnos je stanovený ako predpokladaný dosiahnuteľný výnos z nájmu budovy. Vo výpočte uvažujem tzv. pasívny nájom pre 100% prenajatie objektu ako jedného celku. Pri stanovení výšky nájomného som vychádzal aj z informácií internetových portálov v lokalite katastrálneho územia Nivy. V čase ohodnotenia sa približne porovnateľné nehnuteľnosti tohto typu inzerovali pre prevádzkové priestory v intervale 9-15 €/m² /mesiac (bez energií). Vzhľadom na uvedené skutočnosti určujem výšku nájomného odborným odhadom na 11,0 €/m² /mesiac (11,0 €/m² x 12 mesiacov/rok = 132€/m² /rok).

Podlahovú (prenajímateľnú) plochu objektu stanovujem zjednodušeným prepočtom zo zastavanej plochy podlažia prevádzkovej budovy bez započítania uzatvoreného priestoru vonkajšej terasy. $PP = 0,8 * ZP = 0,8 * (11,45 * 20,48) = 187,60 \text{ m}^2$.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Prevádzková budova - viecha	187,60	187,60	m ²	132,00	24 763,20

Náklady

Daň z nehnuteľnosti stanovujem na základe Všeobecného záväzného nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 13/2019 z 12. 12. 2019 o dani z nehnuteľnosti. Daň z nehnuteľnosti predstavuje v tomto prípade iba daň zo stavby, pozemok pod stavbou je v prenájme.

Priemerné náklady na údržbu pri budovách sú spravidla v intervale 0,5 % až 1,2 % z východiskovej hodnoty stavby. Náklady na spodnej úrovni sa používajú pri novostavbách (zhruba do 10 až 15 rokov veku stavby) a pri veľmi dobre udržiavanom objekte, náklady na údržbu na hornej úrovni sa používajú pri prestárlych objektoch a pri zanedbanej údržbe. Náklady na údržbu stanovujem na základe veku a technického stavu stavby na 0,80 % z východiskovej hodnoty stavby. Náklady na správu nehnuteľnosti sú spravidla v intervale 1 % až 3 % z hrubého výnosu stavby. Náklady na bežnú správu určujem odborným odhadom v závislosti od miesta a náročnosti prác na 2 % z hrubého výnosu stavby. Nájom cudzieho pozemku určujem odborným znaleckým odhadom na základe údajov zverejnených na stránke Mesta Bratislava v obdobných prípadoch za rok 2023 vo výške 12 EUR/m² /rok. (www.archivzverejnovanie.bratislava.sk/dp/id_ktg=1011&tzv=1&pocet=25&stranka=2)

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností podľa internetovej stránky mesta VZN 1/2015	9*356	3 204,00
poistenie odborným odhadom	0,15 % z (348 966,05 * 1,2)	628,14
Náklady na údržbu		
bežná údržba	0,80 % z (348 966,05 * 1,2)	3 350,07
Správne náklady		
správa odborným odhadom	2,00 % z 24 763,20	495,26
Nájom pozemkov		
pozemok	12*356	4 272,00
Náklady spolu:		11 949,47

Odhad straty

Odhad straty je určený s ohľadom na polohu objektu a jeho využitie vo výške 8 % z hrubého výnosu, čo objektivizuje riziko prenajatia objektu počas celého obdobia výnosovosti (ide o predpokladaný výpadok z nájmu približne 1 mesiac počas 1 kalendárneho roka).

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	8% z 24 763,20	1 981,06

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
24 763,20	11 949,47	1 981,06	10 832,67

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 4,50 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 4,75 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,93 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 4,50 + 4,75 + 1,93 = 11,18 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 11,18 / 100 = 0,1118$

Likvidačná hodnota

Likvidačné náklady zahŕňajú náklady spojené s budúcim prevodom nehnuteľnosti. Jedná sa hlavne o províziu realitnej kancelárie a poplatky pri vklade do katastra. Províziu realitnej kancelárie pri budúcom predaji stanovujem na 3% z likvidačnej hodnoty stavby. Poplatky pri vklade do katastra určujem na 66 €. S inými nákladmi neuvažujem. Výška následného predaja je súčasná všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		97 059,89
Likvidačné náklady:		
Sprostredkovacia provízia pri budúcom prevode	3,00 % z 97 059,89 €	2 911,80
Poplatok za vklad do katastra pri budúcom prevode	66	66,00
Likvidačná hodnota:		94 082,09

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 10\,832,67 * \frac{(1+0,1118)^{20} - 1}{(1+0,1118)^{20} * 0,1118} + \frac{94\,082,09}{(1+0,1118)^{20}}$$

$$HV = 85\,258,45 + 11\,297,27 = \mathbf{96\,555,73 \text{ €}}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Ohodnocovaný objekt – Prevádzková budova - viecha, na ktorú je vydané rozhodnutie na odstránenie a nie je možný dosahovať výnos.

Technická hodnota stavieb (TH): 179 740,53 €

Výnosová hodnota (HV): 96 555,73 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{179\,740,53 - 96\,555,73}{96\,555,73} \right| * 100 = 86,15\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 9,62$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_s = \frac{(9,62 * 96\,555,73) + (1 * 179\,740,53)}{9,62 + 1} = 104\,388,57 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	97 059,89
Kombinovaná metóda	104 388,57

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

VŠH stavieb = 97 059,89 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Prevádzkovej budovy - viecha, súp. č. 15845, areál trhoviska na ulici Miletičová, postavenom na pozemku parc.č. 10568/38, evidovaný na LV č. 3655 v k.ú. Nivy, obec BA - Ružinov, okres Bratislava II.

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 neprímeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou: 104 388,57 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 97 059,89 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Prevádzková budova - viecha - súp.č. 15845, Miletičová ul., k.ú. Nivy, Bratislava II.	89 270,53
Prestrešená terasa - parc.č. 10568/38	7 789,36
Spolu VŠH	97 059,89
Zaokrúhlená VŠH spolu	97 100,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 97 100,00 €

Slovom: Deväťdesiatšesťtisícsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok parc.č. 10568/38 pod ohodnocovaným objektom súp.č. 15845 v k.ú. Nivy, Bratislava II.

Na objekt Prevádzkovej budovy - viecha bolo vydané Rozhodnutie Okresným súdom Bratislava II., na odstránenie.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.
- Záložné právo v prospech Pivovar STEIGER a.s.



V Bratislave dňa 7.11.2023

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3655, 2120 - čiastočný, k.ú. Nivy - obec: BA Ružinov, okres Bratislava, dňa 30.10.2023, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Nivy - obec: BA Ružinov, okres Bratislava, dňa 30.10.2023
- Kolaudačné rozhodnutie ktorým sa povoľuje užívanie stavby "Kábelová prípojka NN pre prevádzkovú budovu JRD ČSSP Bratislava - Rača" vydané odborom výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava II pod výst. 327/1028/83/14 dňa 27.04.1983 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie ktorým sa povoľuje užívanie stavby "Prevádzková budova - viecha, areál trhoviska na Miletičovej ulici, parc.č. 10568/38, k.ú. Nivy" vydané Mestskou časťou Bratislava - Ružinov pod č.j. RSP-2004/14661-3/HAN-21 dňa 30.07.2004 - kópia
- Kúpna zmluva, zo dňa 03.04.2012 - kópia
- Rozhodnutie Okresné súdu Bratislava II. č. 58Cb/16/2021-91, k odstráneniu objektu, zo dňa 03.02.2022, s právoplatnosťou zo dňa 18.09.2023 - kópia
- Pôdorys a rez Prevádzkovej budovy - viecha súp.č. 15845, Bratislava - kópia
- Indexy vývoja cien zverejnený Ústavom súdneho znelectva Stavebnej fakulty STU v Bratislave - https://komoraznalcov.sk/images/Index/INDEXY_cien_-_stavebnictvo_celkom.pdf.
- Sadzby dane z nehnuteľností - <https://www.bratislava.sk/sk/nove-sadzby-danez-nehnutelnosti>.
- Úrokové sadzby ECB zverejnené Národnou bankou Slovenska - <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzby/urokove-sadzby-ecb>.
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu prevádzkovej stavby a objektu na miestnom šetrení.

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Jančovičová Dagmar Ing.
Kříková 8697/16
821 07 Bratislava

HeyPay

Naša značka
HP046 /23/08A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
08.08.2023

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Bratislava, okres Bratislava II, obec Bratislava-Ružinov, katastrálne územie Nivy, evidovaný na liste vlastníctva č. 3655 ako:

- **stayba:**
- Prevádzková budova - viecha súpisné č. 15845, postavená na parcele č. 10568/38,

Vlastníkom predmetu dražby je SEASON, s.r.o., so sídlom Pod Rovnicami 67, Bratislava, PSČ 841 04, IČO: 36 615 137, spoluvlastnícky podiel v 1/1

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**

Number

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

Okres : 102 Bratislava II
Obec : 529320 Bratislava-Ružinov
Katastrálne územie : 804274 Nivy

Dátum vyhotovenia : 30.10.2023
Čas vyhotovenia : 2:08:31
Údaje platné k : 27.10.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3655

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
15845	10568/38	14	Prevádzková budova - viecha		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 10568/38 pod stavbou s.č. 15845 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2120.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

14 Budova obchodu a služieb

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	SEASON, s.r.o., Pod Rovnicami 67, Bratislava, PSČ 841 04, SR, IČO: 36615137	1/1
	Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-7578/12 zo dňa 03.05.2012	
	Iné údaje	

Bez zápisu.

Poznámky

Bez zápisu.

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. (IČO: 31320155) na stavbu Prevádzková budova - viecha súp.č.15845 na parc.č.10568/38, podľa V-7143/16 zo dňa 14.04.2016
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Pivovar STEIGER a.s. (IČO:36051691) na stavbu Prevádzková budova - viecha so súp.č.15845 na pozemku registra C KN parc.č.10568/38, podľa V-18143/2019 zo dňa 23.07.2019.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

Okres : 102 Bratislava II
Obec : 529320 Bratislava-Ružinov
Katastrálne územie : 804274 Nivy

Dátum vyhotovenia : 30.10.2023
Čas vyhotovenia : 2:10:10
Údaje platné k : 27.10.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2120
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
10568/38	356	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 15845 evidovanej na pozemku parcelné číslo 10568/38 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3655.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

STAVBY nevyžiadané.

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Protokol o zverení majetku štátu zo dňa 10..1.1994 - Vz 91/97 Žiadosť o zápis č.j.: ÚPaV/914/96/Ku zo dňa 6.5.1996 - Vz 2955/02 Žiadosť RM-308/1998-Ša z 23.4.1998, RsNM 10324-1/2001/ASA zo dňa 19.2.2001 - Vz 783/01 Zrušenie vecného bremena v prospech Slovak Telekom, a.s. (IČO: 35763469), podľa protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 200/19/1102-2 z 20.05.2020, právoplatné 15.06.2020, ÚP-16/2020	
	Iné údaje	
	Zápis GP č. 44/2010 Rozhodnutie OÚ č.X-42/2016 zo dňa 26.4.2016, ZPMZ č.3651 Protokol k evidencnej zmene, R-6307/16 Protokol o oprave chyby č. X-208/16 zo dňa 09.11.2016 Zápis geometrického plánu č. 51/2019, Rozhodnutie č. MAGS SSU 33431/2020/373791-6/Hu zo dňa 06.07.2020 vydané Hlavným mestom SR Bratislava, Z-16246/2020	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, Bratislava, PSČ 827 05, SR, IČO: 603155	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi č. 1 je správa na všetky nehnuteľnosti na liste vlastníctva	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Nájomca

Počet nájomcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
3	Trhoviská Ružinov, s.r.o., Mierová 21, Bratislava, PSČ 827 05, SR, IČO: 53342291	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	K správcovi nehnuteľnosti pod.č. 2 je evidovaný nájomný vzťah k pozemkom reg. C KN parc.č. 10568/1, 10568/15, 10568/32, 10568/36, 10568/37, 10568/38, 10568/39, 10568/40, 10568/41, 10568/42, 10568/43, 10568/44, 10568/45, 10568/46, 10568/47, 10568/48, 10568/49, 10568/50, 10568/51, 10568/52, 10568/53, 10568/54, 10568/55, 10568/58, 10568/115, 10568/145, 10568/152, na dobu neurčitú, a to odo dňa 1.1.2021, v zmysle zmluvy o komplexnom nájme majetku zo dňa 18.12.2020, N-17/2022	

Poznámky

Bez zápisu.

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iné údaje - nepriradené

Reklamácia zo dňa 7.10.1997 - Vz 252/97

GP č. 1499/95 zo dňa 15.8.1995

GP č. 159/00 zo dňa 13.3.00

Zápis GP č. 4/2017 (ov.č. 287/2017), Z-9534/2017

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach, v platnom znení, v prospech spoločnosti VNET a.s. (IČO 35 845 007 spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch parc.č. 10568/51, 10568/46, 10568/36, Z-24090/2017, (GP 51/2019, Z-16246/2020)
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa ustanovenia §§ 66 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciach, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parcelné číslo 10568/36, 10568/37, 10568/39, 10568/42 strpieť právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s., ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutej nehnuteľnosti zo dňa 12.10.2017, Z-18889/2017., ÚP-16/20

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

EXPERIMENTÁLNE

1.6.1983

podpis C. Hlavová

výstavby a úz.plánovania

Výst.327/1028/83/14

27.4.1983

Odbor výstavby a územného plánovania ObIV Bratislava II, ako stavebný úrad I.stupňa podľa § 117 ods. 3 zák.č.50/76 Zb. / v zmysle "stavebný zákon" / vydáva na návrh stavebníka: JRD ČSSR, Bratislava-Rača po vykonaní ústneho konaní spojeného s miestnym zisťovaním dňa 19.4.1983 a 26.4.1983 podľa § 77 a 82 stavebného zákona a § 43 vyhl.č.85/76 Zb. toto

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

Povoľuje sa užívanie stavby : " Kábelová prípojka III kábel AYK 3x185+95/D dl.30 m, pre prevádzkovú budovu JRD ČSSR Bratislava -Rača, umiestnená na Miletičovej ul. - trhovisko v Bratislave, parc.č.10565/1.

O d ť v o d n o n i e :

Stavebný úrad po preskúmaní dokladov predložených pri ústnom konaní, ako aj miestnym zisťovaním dňa 19.4.1983 a 26.4.1983 zistil, že stavba kábelovej prípojky III sa uskutočnila podľa dokumentácie ovarenej stavebným úradom v stavebnom konaní, podmienky ZMZ stavebník dodržal. Kábelová prípojka bola realizovaná v rámci stavby prevádzkovej budovy JRD ČSSR Bratislava -Rača na Miletičovej ul. - trhovisko v Bratislave bez závad.

Stavebník sa preukázal dokladmi: zápisnica o dokončení stavby zo dňa 14.4.1983, východiskovým rovinným správnol.zariadením zo dňa 8.4.1983 a plán skutočného realizovania, podľa ktorých je zariadenie schopné bezpečnej a spoľahlivej prevádzky.

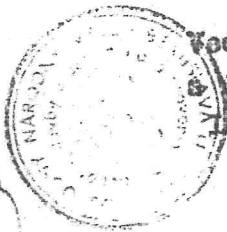
Dotknuté orgány štátnej správy zaujali k návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia kladné stanovisko.

P o u č e n i e :

Protí tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Ľárodný výbor hl.n.SSR Bratislavy; - odbor

územného plánovania a architektúry, prostredníctvom tunaj-
šieho odboru výstavby a ÚP ObNV II.

Vybavuje: Kobelová



Vedúci odboru výstavby
územného plánovania
Ing. Jozef Štípkala

O tom sa upovedomujú:

- 1/ JED ČSOP Bratislava-Rača, 835 20 Bratislava
- 2/ ObNV I - OV a ÚP
- 3/ ZSE - PR, Hraničná 14, 827 14 Bratislava
- 4/ ObNV II - odbor MROBaP
- 5/ ObNV II OV a ÚP



Mestská časť Bratislava - Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

č.j. RSP -2004/14661-3/HAN-21

Bratislava dňa 30.07.2004

poľnohospodárske podielnícke družstvo Rača
10 AUG. 2004
325
ené:

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Ružinov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len stavebný úrad) podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), podľa uznesenia mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.23/2003, ktorým bol schválený 27. dodatok Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy a § 46 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok), na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

Podľa § 82 ods.1, 2 stavebného zákona, ako aj podľa § 20 vyhl. MŽP SR č.453 /2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje užívať

- stavbu* - Prevádzková budova – viecha
s inžinierskymi sieťami
- stavebník* - Villa Vinó Rača a.s., Pri vinohradoch č.2, Bratislava, IČO 00 190 268
- miesto stavby* - areál trhoviska na Miletičovej ul., pozemok parc.č.10568/43, kat.úz.Nivy, podľa GP
č.32/2000, úradne overeného pod č.159/2000
- účel stavby* - nebytová budova -obchod, služby
- zastavaná plocha* - 356,0m²
- čas trvania stavby*- dočasnosť do 31.12.2005

Pre užívanie stavby sa podľa § 82 ods.2 stavebného zákona určujú tieto podmienky:

1. Stavbu možno užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím.
2. Dodržiavať zákony na ochranu životného prostredia a VZN hl.m.SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava-Ružinov.
3. Po uplynutí doby dočasnosti je možné, na základe žiadosti stavebníka, predĺžiť čas trvania stavby, ak to bude z hľadiska územného plánu možné a za podmienky, že stavebník preukáže vlastnícke, resp.iné právo k pozemku.

ODÔVODNENIE

Stavebný úrad obdržal dňa 24.05.2004 žiadosť Poľnohospodárskeho podielnickeho družstva RAČA, Pri vinohradoch 2, Bratislava o vydanie kolaudačného rozhodnutia stavby, uvedenej vo výroku rozhodnutia. Stavebný úrad po preskúmaní žiadosti zistil, že pre uvedenú stavbu bolo vydané stavebné povolenie ObNV Bratislava II, odbor VaÚP dňa 9.1.1982 pod č.Výst.327/2936/82/39 stavebníkovi JRD ČSSP Bratislava-Rača.

Podľa preukázaných dokladov stavebník požiadal v roku 1983 ObNV Bratislava II, odbor VaÚP o vydanie kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu. Vzhľadom k tomu, že Poľnohospodárske podielnícke družstvo Rača, ako právny nástupca stavebníka vo svojich archívnych materiáloch nenašiel kolaudačné rozhodnutie, ani nie je evidované v centrálnej archívnej evidencii stavebných úradov, požiadal o opätovné zvolanie kolaudačného konania a vydanie kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu.

Stavebný úrad na základe žiadosti oznámil kolaudačné konanie a určil ústne konanie s miestnym zisťovaním na deň 25.06.2004.

Pri ústnom konaní preukázal stavebník iné právo k pozemku pod stavbou, *Zmluvu o dočasnom užívaní pozemku číslo T-407/2004*, uzavretú s prenajímateľom - Ružinovský podnik verejno-prospešných služieb a.s., Mlynské luhy 19, Bratislava na dobu do 31.12.2005.

K užívaniu stavby sa kladne vyjadrili dotknuté orgány štátnej správy :

- Okresné riaditeľstvo HaZZ v Bratislave stanoviskom zo dňa 25.6.2004 č. ORHZ-2562/OPP-2004
- RÚVZ Bratislava posudkom zo dňa 25.6.2004 č. RÚVZ/31-8386/2004-07-30

Z titulu zápisu nového obchodného mena v obchodnom registri je vo výroku rozhodnutia uvedené nové meno stavebníka - Villa Vno Rača a.s., Pri vinohradoch 2, Bratislava, IČO:00 190 268.

Účastníci konania nemali k užívaniu stavby žiadne pripomienky.

Vzhľadom k tomu, že stavebník predložil ku kolaudačnému konaniu výsledky predpísaných skúšok a ďalšie náležitosti, deklarujúce bezpečné užívanie stavby, čím splnil podmienky pre vydanie kolaudačného rozhodnutia a užívaním stavby nebude ohrozená ochrana zdravia ľudí a nebude ohrozené životné prostredie, rozhodol tunajší stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa §54 správneho poriadku podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestskú časť Bratislava-Ružinov - správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal.

Správny poplatok: 500,- Sk bol zaplatený v pokladni MÚ Bratislava-Ružinov



[Signature]
Ing. Pavol Kubovič
starosta

Doručuje sa:

1. Villa Vno Rača a.s., Pri vinohradoch 2, 835 20 Ba
2. Ružinovský podnik verejno-prospešných služieb a.s., Mlynské luhy 19, Ba

Na vedomie:

3. MÚ Bratislava-Ružinov- ref.dani

Co:

4. RSP - spis

Osvädčujem, že táto listina doslovné zobrazenie predloženým originálom / osvedčeným /, skladajúcim sa z 2 strán. Ide o odpis úplný / čiastočný / . Na listine boli vykonané tieto značky:
- 3. 09. 2004

JUDr. Jaromír Polakovič
notárom poverený pracovník



KÚPNA ZMLUVA

Predávajúci: **JOHAN, s. r. o.**
so sídlom: Miletičova 17, 821 05 Bratislava
IČO: 35 881 488
IČ pre daň: SK2021807073
zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vo vložke č. 31282/B
v mene: Mgr. Ján Škultéty, konateľ
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
č. účtu: 2621852336/1100

(ďalej len „predávajúci“)

a

Kupujúci: **SEASON, s. r. o.**
so sídlom: Pod Rovnicami 67, 841 04 Bratislava
IČO: 36 615 137
IČ pre daň: SK2022216152
zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vo vložke č. 41274/B
v mene: Michal Šamo, konateľ
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
č. účtu: 2705379259/0200

(ďalej len „kupujúci“)

uzavreli podľa § 409 Obchodného zákonníka túto

kúpnu zmluvu

Článok 1 Predmet kúpnej zmluvy

(1) Predmetom kúpnej zmluvy je predaj a kúpa nehnuteľnosti uvedenej v odseku 2 za dohodnutých podmienok.

(2) Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – „**prevádzková budova – viecha**“, postavenej na parcele č. 10568/38, súpisné číslo 15845, zapísanej na liste vlastníctva č. 3655 Katastrálneho úradu v Bratislave, Správy katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nivy, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II (ďalej len „nehuteľnosť“).

(3) Predávajúci predáva kupujúcemu a kupujúci kupuje od predávajúceho nehnuteľnosť uvedenú v odseku 2 do výlučného vlastníctva za kúpnu cenu uvedenú v čl. 3.

Článok 2 Popis, rozsah a vybavenie nehnuteľnosti

(1) Nehuteľnosť pozostáva z týchto miestností:
a) 2 spoločenské miestnosti o celkovej výmere 120,80 m²,

- b) chodba o výmere 9,60 m²,
- c) kuchyňa o výmere 22,10 m²,
- d) výčap o výmere 22,20 m²,
- e) sklad o výmere 16,80 m²,
- f) kancelária o výmere 10,30 m²,
- g) sociálne zariadenia pre personál o výmere 12,00 m²,
- h) sociálne zariadenia pre hostí o výmere 11,40 m²,
- i) terasa – posekanie o výmere 68,50m².

(2) Na nehnuteľnosti je zavedený prívod elektrickej energie, plynu, prívod vody, kanalizácia. Stav a vybavenie nehnuteľnosti je uvedený v protokole o prevzatí nehnuteľností, ktorý tvorí prílohu k tejto zmluve.

(3) Kupujúci vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti osobnou prehliadkou a túto nehnuteľnosť kupuje v stave v akom sa nachádza ku dňu podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami.

Článok 3 **Kúpna cena**

(1) Predávajúci predáva kupujúcemu nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva za dohodnutú **kúpnu cenu**

(2) Kupujúci zaplatí kúpnu cenu uvedenú v odseku 1 prevodom na bankový účet predávajúceho najneskôr do 3 dní po povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech kupujúceho.

Článok 4 **Nadobudnutie vlastníckeho práva**

(1) Kupujúci nadobúda vlastnícke právo k predmetu zmluvy dňom právoplatného rozhodnutia správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností vedeného Katastrálnym úradom, Správa katastra pre Hl. mesto Bratislavu.

(2) Správne poplatky pri vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí na svoje náklady predávajúci.

Článok 5 **Úprava práv k pozemku**

Pozemok – parc. č. 10568/38 na ktorom je nehnuteľnosť postavená je zapísaný na LV č. 2120 Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre Hl. Mesto SR Bratislava, vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava - mestská časť Bratislava - Ružinov, v správe Strediska verejnoprospešných služieb, a nie je predmetom prevodu podľa tejto zmluvy.

Článok 6 **Osobitné ustanovenia**

(1) Predávajúci vyhlasuje, že:

- a) je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a jeho oprávnenie nakladať s nehnuteľnosťou nie je ničím obmedzené, ani zakázané;
- b) na nehnuteľnosti neexistujú žiadne záložné práva, ani iné ťarchy v prospech tretej osoby, ktoré by bránili prevodu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy,
- c) má právnu spôsobilosť a oprávnenie podpísať túto zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy,
- d) sa nevyskytla alebo netrvá žiadna skutočnosť, ktorá by bránila predávajúcemu v platnom uzatvorení tejto zmluvy.

(2) Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade prerušenia konania o povolení vkladu vlastníckeho práva pre kupujúcich do katastra nehnuteľností, vykonajú vo vzájomnej súčinnosti všetky úkony potrebné k odstráneniu dôvodov, ktoré viedli k prerušeniu predmetného konania a to v lehote určenej v rozhodnutí o prerušení konania Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu.

(3) Predávajúci sa zaväzuje, že uhradí prípadné nedoplatky za služby spojené s užívaním nehnuteľností, ktoré by mohli vzniknúť na základe vyúčtovania služieb spojených s užívaním nehnuteľnosti do dňa ich vypratania a odovzdania. Všetky prípadné preplatky týkajúce sa nehnuteľnosti, preplatky za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti za obdobie predchádzajúce vyprataniu a odovzdaniu nehnuteľností kupujúcemu, je kupujúci povinný vrátiť bezodkladne a bez vyzvania predávajúcemu.

Čl. 7 Záverčné ustanovenia

(1) Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení a dva rovnopisy budú predložené príslušnej správe katastra ako príloha návrhu na vklad vlastníckeho práva.

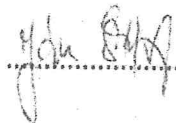
(2) Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

- (3) Zmluvné strany svojim podpisom potvrdzujú
- a) zrozumiteľnosť jednotlivých ustanovení predmetnej zmluvy,
 - b) vzájomné prerokovanie tejto zmluvy,
 - c) slobodu vôle a prejavu,
 - d) súhlas s obsahom zmluvy,
 - e) právne následky svojho konania.

V Bratislave, 3. apríla 2012

Predávajúci:

V mene spoločnosti JOHAN, s. r. o.
Mgr. Ján Škultéty


.....

Kupujúci:

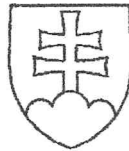
V mene spoločnosti SEASON, s. r. o.
Michal Šamo


.....

ECLI:SK:OSBA2:2022:1221200668.2

58Cb/16/2021-91

IČS: 1221200668



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

P-V, k.s. Plynárenská 3D, 821 09 Bratislava Správca	
Dátum:	18 -09- 2023
Rovnopisy/Prílohy:	Pod. č.: 92/2023
Prárodný:	

Okresný súd Bratislava II v konaní pred sudcom Mgr. Radoslavom Prutkayom v právnej veci žalobcu: **Trhoviská Ružinov, s.r.o.**, so sídlom Mierová 21, Bratislava, IČO: 53 342 291, zast. Advokátskou kanceláriou Forgáč, s.r.o., so sídlom Zámocká 14, Bratislava, IČO: 51 096 757 proti žalovanému: **SEASON, s.r.o.**, so sídlom Pod Rovnicami 67, Bratislava, IČO: 36 615 137, o vypratanie nehnuteľností, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý vypratať časť nehnuteľnosti - parcela registra „C“ č. 10568/38, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 356 m², o výmere 333 m² zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 2120 pre katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, a to odstránením stavby so súpisným číslom 15845, popis stavby: prevádzková budova – viecha nachádzajúca sa na parcele registra „C“ č. 10568/38, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 356 m², zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 3655 pre katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobcovi sa priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnom rozsahu, o výške náhrady trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

O d ô v o d n e n i e

Žalobca sa svojím návrhom doručeným súdu dňa 29.01.2021 domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na vypratanie nehnuteľnosti – parcela registra „C“ č. 10568/38, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 356 m², o výmere 333 m² zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 2120, pre katastrálne územie Nivy, obec Bratislava- mestská časť Ružinov, okres Bratislava II a to odstránením stavby so súpisným číslom 15845, popis stavby: prevádzková budova – viecha nachádzajúca sa na parcele registra „C“ č. 10568/38, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 356 m², zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 3655 pre katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

Súd vyzval žalovaného uznesením č.k. 58Cb/16/2021-78 zo dňa 11.02.2021, aby sa v lehote 10 dní odo dňa doručenia predmetného uznesenia písomne vyjadril k návrhu, pričom ho

poučil, že ak bez vážneho dôvodu nespĺní povinnosť uloženú uznesením, môže súd bez nariadenia pojednávania rozhodnúť o návrhu rozsudkom pre zmeškanie podľa § 153b O.s.p. Žalovaný sa k návrhu nijakým spôsobom nevyjadril, pričom uznesenie mu bolo doručené na poslednú známu adresu podľa výpisu z obchodného registra v súlade s § 48 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku dňa 21.02.2021.

3. Podľa § 167 ods. 2 C.s.p., spolu s doručením žaloby súd žalovaného vyzve, aby sa v lehote určenej súdom k žalobe písomne vyjadril, a ak uplatnený nárok v celom rozsahu neuzná, uviedol vo vyjadrení rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu, pripojil listiny, na ktoré sa odvoláva, a označil dôkazy na preukázanie svojich tvrdení.

4. Podľa § 273 C.s.p., súd môže aj bez nariadenia pojednávania rozhodnúť o žalobe podľa § 137 písm. a) rozsudkom pre zmeškanie, ktorým žalobe vyhovie, ak
a) uznesením uložil žalovanému povinnosť v určenej lehote písomne vyjadriť sa k žalobe a v tomto svojom vyjadrení uviesť rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu, pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva, a označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení a žalovaný túto povinnosť bez vážneho dôvodu nespĺnil,

b) v uznesení podľa písmena a) poučil žalovaného o následkoch nesplnenia takto uloženej povinnosti vrátane možnosti vydania rozsudku pre zmeškanie a

c) doručil uznesenie podľa písmena a) žalovanému do vlastných rúk.

5. Podľa § 275 C.s.p., odôvodnenie rozsudku pre zmeškanie žalovaného obsahuje stručnú identifikáciu procesného nároku a právny dôvod vydania rozsudku pre zmeškanie.

6. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

7. Podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

8. Podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

9. Podľa č. V ods. 1 Zmluvy o dočasnom užívaní pozemku zo dňa 31.12.2015: „Podnájom sa končí uplynutím dohodnutej doby podnájmu, písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od zmluvy, nedodržaním platobných podmienok“

10. Podľa č. V ods. 2 Zmluvy o dočasnom užívaní pozemku zo dňa 31.12.2015: „Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak podnájomca nezaplatí nájomné ani v dodatočne poskytnutej primeranej lehote prenajímateľom“.

11. Podľa č. V ods. 6 Zmluvy o dočasnom užívaní pozemku zo dňa 31.12.2015: „Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje a podnájomca je povinný pozemok bezodkladne vypratať a odovzdať prenajímateľovi“.

12. Podľa § 365 Obchodného zákonníka dlžník je v omeškaní, ak nespĺní riadne a včas svoj záväzok, a to až do doby poskytnutia riadneho plnenia alebo do doby, keď záväzok zanikne iným spôsobom. Dlžník však nie je v omeškaní, pokiaľ nemôže plniť svoj záväzok v dôsledku omeškania veriteľa.

13. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v súlade s § 255 ods. 1 C.s.p. podľa ktorého, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Nakoľko mal žalobca v konaní plný úspech, súd priznal žalobcovi náhradu trov konania proti neúspešnému žalovanému.

14. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením v súlade s § 262 ods. 2 C.s.p. po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Poučenie: Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach.

Odvolanie možno podať iba z dôvodu, že neboli splnené podmienky na vydanie rozhodnutia (§ 356 písm. b) CSP).

Ak žalovaný z ospravedliteľných dôvodov zmeškal lehotu na podanie vyjadrenia podľa § 273 písm. a) CSP, môže podať návrh na zrušenie rozsudku pre zmeškanie spolu s vyjadrením (§ 277 ods. 1 CSP). Návrh na zrušenie rozsudku pre zmeškanie môže žalovaný podať do 15 dní odkedy sa o rozsudku pre zmeškanie dozvedel (§ 277 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.

V Bratislave dňa 03.02.2022

Mgr. Radoslav Prutkay
sudca



Okresný súd Bratislava II

Doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

Rozsudok

Dátum vydania: 03.02.2022

Spisová značka: 58Cb/16/2021

IČS: 1221200668

ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2022:1221200668.2

Dátum nadobudnutia právoplatnosti: 08.07.2022

Dátum nadobudnutia vykonateľnosti: 11.07.2022

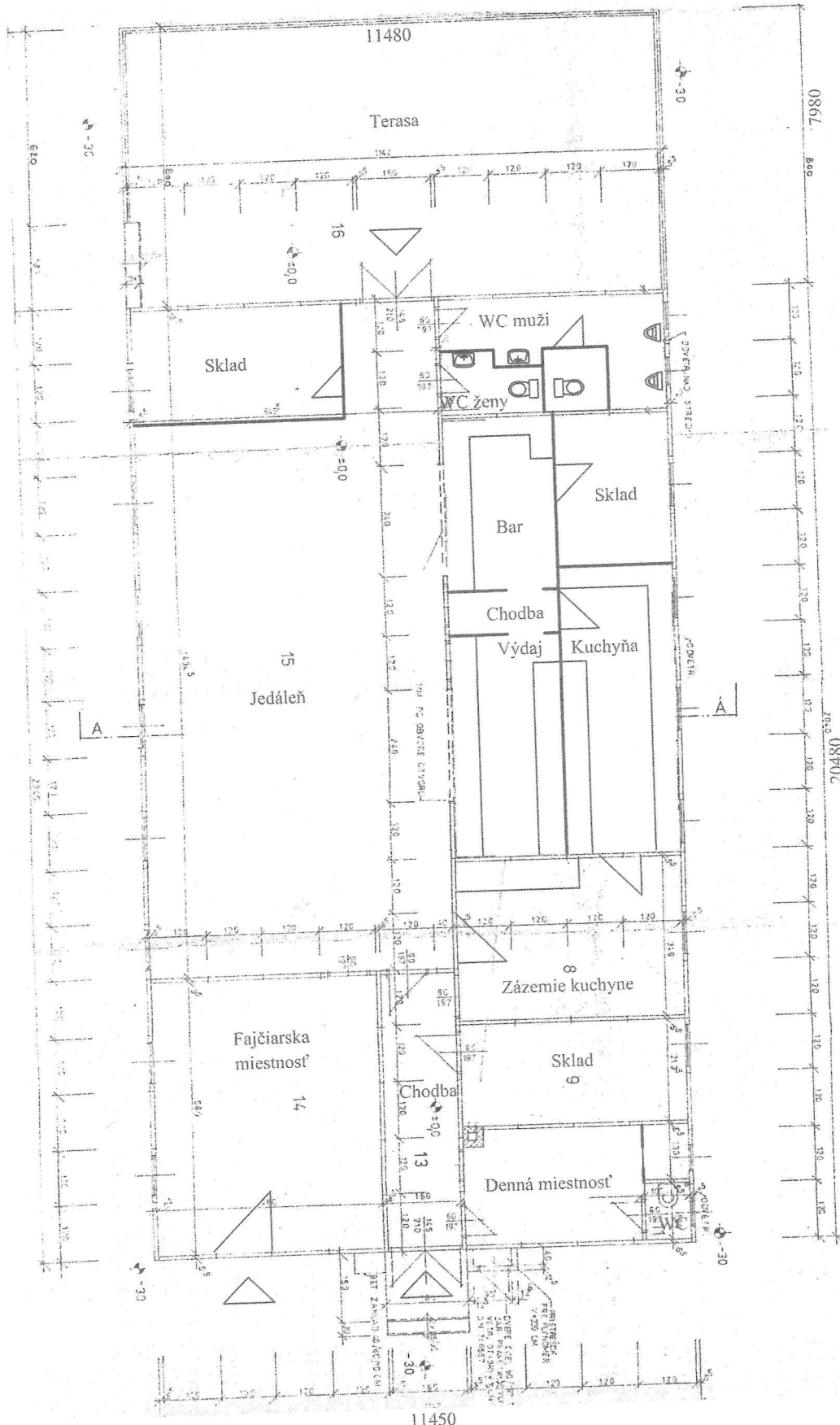
Poznámka: č.l.-91 rozsudok, v spojení s uznesením KS BA
č.k. 4Cob/54/2022-107 zo dňa 9.6.2022

Dátum vytvorenia doložky: 25.07.2022

Vytvoril: Simona Adámeková

Pôdorys 1. NP

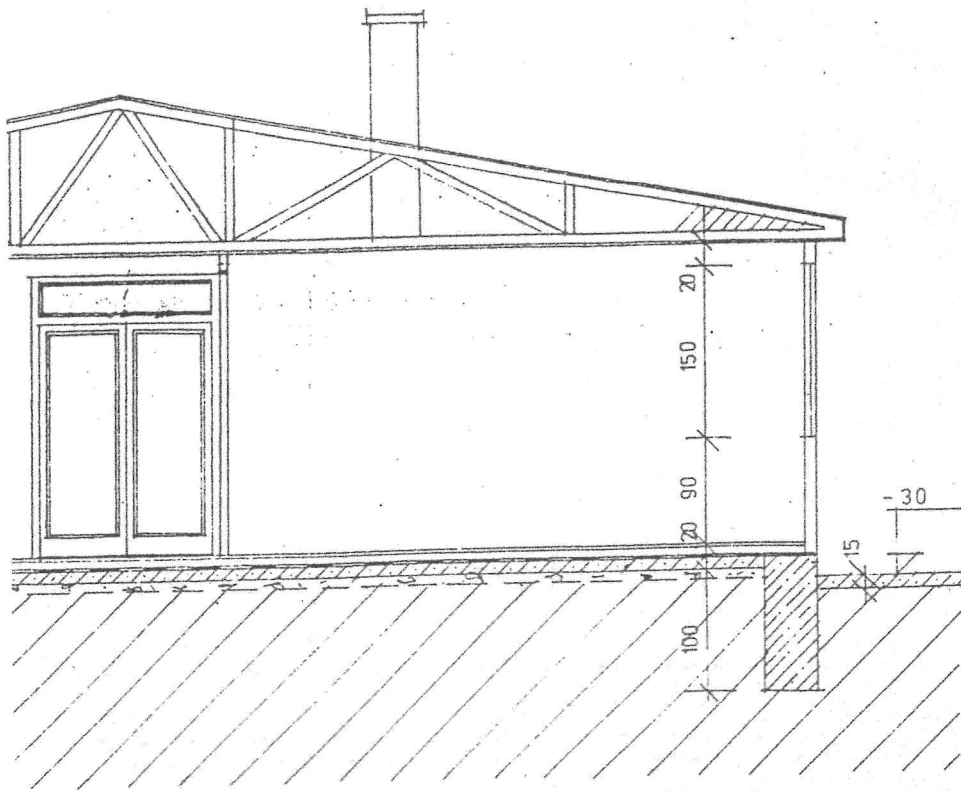
prevádzková budova - viecha súp.č.15845 na parc.č.10568/38 v areáli trhoviska na ulici Miletičova,
katastrálne územie Nivy, obec Bratislava-m.č. Ružinov, okres Bratislava II



11450

Priečny rez

prevádzková budova - viecha súp.č.15845 na parc.č.10568/38 v areáli trhoviska na ulici Miletičova,
katastrálne územie Nivy, obec Bratislava-m.č. Ružinov, okres Bratislava II



rez A-Á m=1:50

2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

201

201 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

202 občianska vybavenosť lokálneho významu

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zábavy
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia verejného stravovania
- zariadenia obchodu a služieb
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia školstva, vedy a výskumu

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zeleň líniovú a plošnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- vedecko – technické a technologické parky
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Svržfrok	Index	Platnost		M USI ZA				UEOS				CENEKON				URS Praha				USE (1/2016)	UNIKA (4/2003)
		od	do	(4/1996)		(4/1997)		(4/1998)		(1/2004)		(1/2010)		(4/1990)		(4/1991)		(4/1992)			
4/2019	1,0040	29.01.2020	27.04.2020	2,594	2,371	2,169	1,510	1,201	1,201	1,510	1,201	1,201	7,627	4,932	4,477	1,120	1,540				
1/2020	1,0140	28.04.2020	27.07.2020	2,630	2,404	2,199	1,531	1,218	1,218	1,531	1,218	1,218	7,734	5,001	4,540	1,136	1,561				
2/2020	1,0050	28.07.2020	27.10.2020	2,643	2,416	2,210	1,538	1,224	1,224	1,538	1,224	1,224	7,773	5,026	4,562	1,141	1,569				
3/2020	1,0030	28.10.2020	27.01.2021	2,651	2,423	2,217	1,543	1,228	1,228	1,543	1,228	1,228	7,796	5,041	4,576	1,145	1,574				
4/2020	1,0050	28.01.2021	27.04.2021	2,664	2,435	2,228	1,551	1,234	1,234	1,551	1,234	1,234	7,835	5,067	4,599	1,151	1,582				
1/2021	0,9650	28.04.2021	25.07.2021	2,571	2,350	2,150	1,497	1,191	1,191	1,497	1,191	1,191	7,561	4,889	4,438	1,110	1,526				
2/2021	1,0580	26.07.2021	27.10.2021	2,720	2,486	2,275	1,583	1,260	1,260	1,583	1,260	1,260	7,999	5,173	4,695	1,175	1,615				
3/2021	1,0440	28.10.2021	26.01.2022	2,840	2,596	2,375	1,653	1,315	1,315	1,653	1,315	1,315	8,351	5,400	4,902	1,226	1,686				
4/2021	1,0090	27.01.2022	26.04.2022	2,865	2,619	2,396	1,668	1,327	1,327	1,668	1,327	1,327	8,427	5,449	4,946	1,237	1,701				
1/2022	1,0670	27.04.2022	26.07.2022	3,057	2,794	2,557	1,780	1,416	1,416	1,780	1,416	1,416	8,991	5,814	5,278	1,320	1,815				
2/2022	1,0430	27.07.2022	26.10.2022	3,189	2,915	2,666	1,856	1,477	1,477	1,856	1,477	1,477	9,378	6,064	5,504	1,377	1,893				
3/2022	1,0420	27.10.2022	26.01.2023	3,323	3,037	2,778	1,934	1,539	1,539	1,934	1,539	1,539	9,772	6,319	5,736	1,435	1,973				
4/2022	1,0320	27.01.2023	27.04.2023	3,429	3,134	2,867	1,996	1,588	1,588	1,996	1,588	1,588	10,084	6,521	5,919	1,481	2,036				
1/2023	1,0400	28.04.2023	27.07.2023	3,566	3,260	2,982	2,076	1,652	1,652	2,076	1,652	1,652	10,488	6,782	6,156	1,540	2,117				
2/2023	1,0110	28.07.2023	26.10.2023	3,605	3,295	3,015	2,099	1,670	1,670	2,099	1,670	1,670	10,603	6,856	6,224	1,557	2,141				
3/2023	1,0080	27.10.2023		3,634	3,322	3,039	2,115	1,683	1,683	2,115	1,683	1,683	10,688	6,911	6,273	1,570	2,158				

Sadzby dane z nehnuteľností sú určené na základe katastrálnych území hlavného mesta v nasledovných pásmach:

Pásmo A: katastrálne územia Vajnory, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Devínska Nová Ves,

Pásmo B: katastrálne územia Čunovo, Devín, Dúbravka, Jarovce, Karlova Ves, Lamač, Rača, Rusovce, Záhorská Bystrica,

Pásmo C: katastrálne územia Nové Mesto, Vinohrady, Ružinov, Trnávka, Petržalka,

Pásmo D: katastrálne územia Staré Mesto, Nivy

DAŇ Z POZEMKOV

Druh pozemku	Popis pozemku	Hodnota (pôdy) pozemku v €/m ²	Ročná sadzba dane v %			
			Pásmo A	Pásmo B	Pásmo C	Pásmo D
A	orná pôda, vinice, ovocné sady	pozri prílohu	0,30	0,30	0,30	0,30
B	trvalé trávnaté porasty	pozri prílohu	0,30	0,30	0,30	0,30
C	záhrady	5,97	1,10	1,15	1,25	1,40
D	lesné pozemky, na kt. sú hospodárske lesy	znal. posudok	0,30	0,30	0,30	0,30
E	rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy	znal. posudok	0,30	0,30	0,30	0,30
F	zastavané plochy a nádvoría	5,97	1,10	1,15	1,25	1,40
G	stavebné pozemky	179,22	0,90	1,00	1,10	1,25
H	ostatné plochy	5,97	1,10	1,15	1,25	1,40

Príloha č. 1 k zákonu č.582/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov

Okres	Kód KÚ*	Názov katastrálneho územia/okresu	Hodnota v eurách/m ²	
			OP	TTP
101	okres	BRATISLAVA I	0,0000	0,0000
101	804096	Staré Mesto	0,0000	0,0000
102	okres	BRATISLAVA II	0,8328	0,0000
102	804274	Nivy	0,7913	0,0000
102	847755	Podunajské Biskupice	0,8657	0,0000
102	805556	Ružinov	0,6844	0,0000
102	805343	Trnávka	0,8418	0,0000
102	870293	Vrakuňa	0,6847	0,0000
103	okres	BRATISLAVA III	0,4836	0,0989
103	804690	Nové Mesto	0,2038	0,0000
103	805866	Rača	0,3980	0,1082
103	805700	Vajnory	0,7083	0,0166
103	804380	Vinohrady	0,1573	0,1576
104	okres	BRATISLAVA IV	0,4836	0,0687
104	805301	Devín	0,2190	0,0511
104	810649	Devínska Nová Ves	0,5228	0,0816
104	806099	Dúbravka	0,2476	0,0166
104	805211	Karlova Ves	0,2190	0,0511
104	806005	Lamač	0,4637	0,0972
104	871796	Záhorská Bystrica I	0,4962	0,0570
105	okres	BRATISLAVA V	0,7913	0,1085
105	809985	Čunovo	0,7442	0,1145
105	822256	Jarovce	0,8225	0,1145
105	804959	Petržalka	0,6678	0,1032
105	853771	Rusovce	0,8222	0,1145

DAŇ Z BYTOV

	Predmet dane z bytov	Ročná sadzba dane v €/m ² podlahovej plochy			
		Pásmo A	Pásmo B	Pásmo C	Pásmo D
i	byty	0,90	0,90	0,95	1,00
ii	nebytové priestory v bytovom dome, slúžiace na podnikanie, zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s podnikaním a zárobkovou činnosťou	3,50	4,00	5,00	6,00
iii	nebytové priestory v bytovom dome, neuvedené v bode ii	1,80	1,80	1,90	2,00

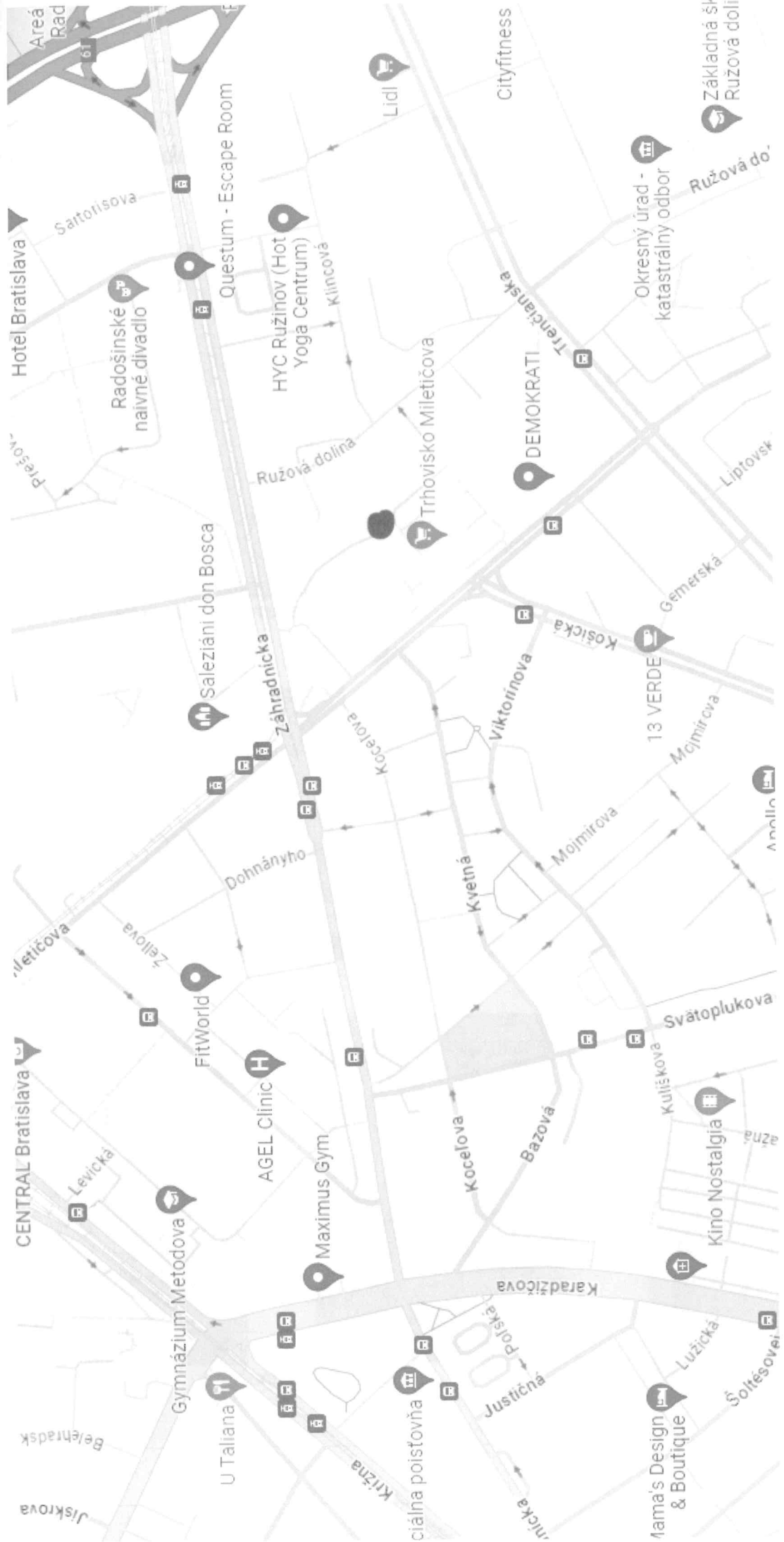
DAŇ ZO STAVIEB

	Predmet dane	Ročná sadzba dane v €/m ² zastavanej plochy				Príplatok za podlažie v €
		Pásmo A	Pásmo B	Pásmo C	Pásmo D	
i.	stavby na bývanie, drobné stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu, stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby pre vodné hospodárstvo, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu	0,90	0,90	0,95	1,00	0,33
ii.	chaty a stavby na individuálnu rekreáciu	2,25	2,50	3,00	3,50	0,33
iii.	samostatne stojace garáže, stavby hromadných garáží, stavby hromadných garáží umiestnených pod zemou	1,50	1,50	1,60	2,00	0,33
iv.	priemyselné stavby, stavby slúžiace energetike, stavby slúžiace stavebníctvu, stavby využívané na skladovanie vlastnej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu	5,75	6,00	6,50	7,00	0,33
v.	stavby na ostatné podnikanie a zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a zárobkovou činnosťou	7,00	7,50	8,50	9,00	0,33
vi.	ostatné stavby neuvedené v bodoch i.-v.	6,00	7,00	7,50	8,00	0,33

Klíčové úrokové sazby ECB

Úroková sazba pro hlavní refinanční operace se považuje za základní úrokovou sazbu ECB podle § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a dalších všeobecně závazných právních předpisov SR).

PLATNÉ OD	JEDNODŇOVÉ REFINANČNÉ OPERÁCIE	HĽAVNÉ REFINANČNÉ OPERÁCIE	JEDNODŇOVÉ STERILIZAČNÉ OPERÁCIE
20.9.2023	4,75 %	4,50 %	4,00 %
2.8.2023	4,50 %	4,25 %	3,75 %
21.6.2023	4,25 %	4,00 %	3,50 %
10.5.2023	4,00 %	3,75 %	3,25 %
22.3.2023	3,75 %	3,50 %	3,00 %
6.2.2023	3,25 %	3,00 %	2,50 %
21.12.2022	2,75 %	2,50 %	2,00 %



Hotel Bratislava

Radošinské národné divadlo

Saleziáni don Bosca

FitWorld

AGEL Clinic

Maximus Gym

Gymnázium Metodova

Area Rad

Sartorisova

Questum - Escape Room

HYC Ružinov (Hot Yoga Centrum)

Trhoviško Miletičova

DEMOKRATI

Okresný úrad - katastrálny odbor

Základná škola Ružová dolina

Lidl

Cityfitness

Ružová dolina

Trencianska

Gemerská

Liptovská

Košická

13 VERDE

Presov

Záhradnícka

Kocelova

Viktorinova

Mojmirova

13 VERDE

Mojmirova

Ano!!!

Levická

Dohnányho

Kvetná

Mojmirova

Svätoplukova

Kulišková

Kino Nostalgia

azna

U Taliana

Kocelova

Bazová

Karadžičova

Karadžičova

Karadžičova

Karadžičova

Karadžičova

Križna

Justičná

Poljská

Lužická

Šoltésovej

Mama's Design & Boutique

Mama's Design & Boutique

Mama's Design & Boutique

ciálna poisťovňa

ciálna poisťovňa

ciálna poisťovňa

ciálna poisťovňa

ciálna poisťovňa

ciálna poisťovňa

ciálna poisťovňa

ciálna poisťovňa

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

U Taliana

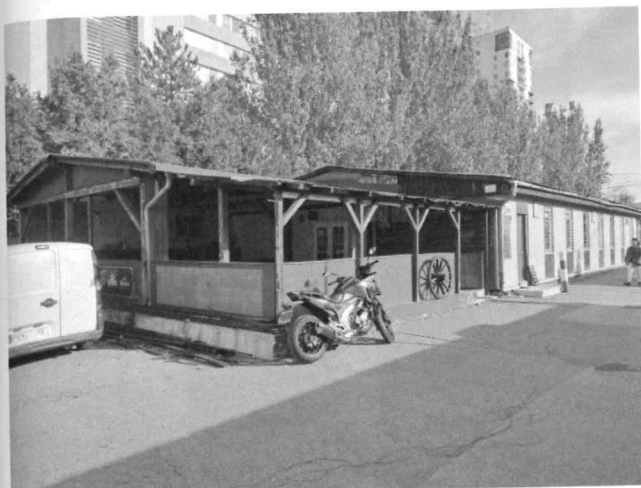
U Taliana

U Taliana

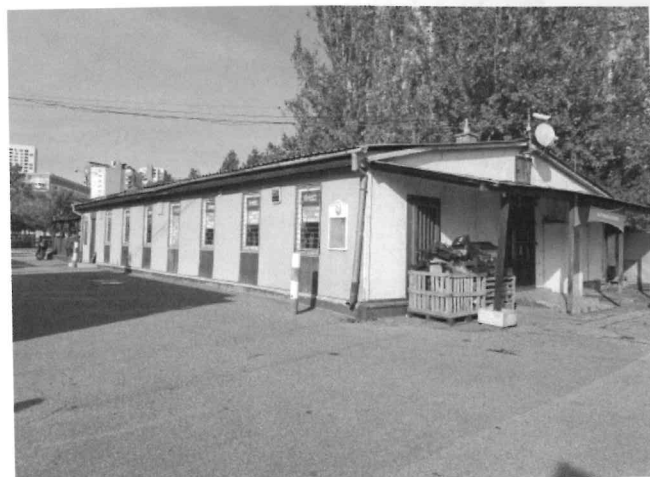
U Taliana

U Taliana

Fotodokumentácia
Prevádzková budova – viecha – súp.č. 15845, Miletičová ul., Bratislava,
zo dňa 30.10.2023



Pohľad na prevádzkovú budovu zo S-Z strany



Pohľad z južnej strany



Terasa



Chodba



Zázemie kuchyne



Kuchyňa



Bar



Jedáleň



Sklad



Hygienické zariadenie



Fajčiarska miestnosť



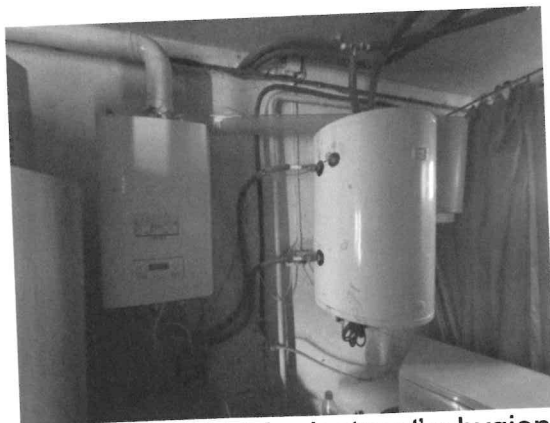
Chodba



Výdaj



Sklad



Technická miestnosť s hygienickým zariadením



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov 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 186/2023.

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



.....
Ing . Dagmar Jančovičová

