MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 29.06.2023

Číslo záznamu: MAG 421541/2023
Spisový znak: UK1
Škartačná lehota: A10

Návrh
na kúpu stavebných objektov v areáli TJ Doprastav v Bratislave, k. ú. Nivy, od spoločnosti Grafen Au s.r.o., so sídlom v Bratislave, ako majetkovoprávne vysporiadanie nehnuteľností

Předkladateľ':

Mgr. Ctibor Košťál
riaditeľ magistrátu
v zastúpení Mgr. Ing. Michal Radosa, v. r.
prvý zástupca riaditeľa magistrátu

Zodpovedný:

Ing. Marek Jašíček, v. r.
riaditeľ sekcie dopravy

Spracovateľ':

Mgr. Peter Herceg, v. r.
vedúci oddelenia parkovania

Ing. Lenka Lesayová, v. r.
vedúca referátu evidencie majetku pre parkovanie

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť od firmy Grafen Au
4. Výpis z obchodného registra
5. Snímka z mapy
6. LV
7. Znalecký posudok č. 15/2022
8. Znalecký posudok č.68/2023

Jún 2023

kód uzn.: 5.2
5.2.4
5.2.7

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

kúpu stavebných objektov a príslušenstva areálu TJ Doprastav vo vlastníctve spoločnosti Grafen Au, s.r.o. do výlučného vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava ako majetkovoprávne vysporiadanie nehnuteľností. Predmetom kúpy sú objekty – nebytová budova, nachádzajúca sa na pozemku registra „C“ parc.č. 15425/40, nebytová budova, nachádzajúca sa na pozemku registra „C“ parc.č. 15425/41, obe so súpisným číslom 382, evidované na LV č. 4591, k.ú. Nivy, tenisové kurty, volejbalové ihrisko, spevnené plochy – chodníky a parkovisko, oplotenie a ďalšie technické vybavenie areálu nachádzajúce sa na pozemkoch registra „C“ KN v k.ú. Nivy, vo výlučnom vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava, parc. č. 15425/60, 15425/61, 15425/62, 15425/63, 15425/64 a 15425/114, za kúpnu cenu 900.000 €,

s podmienkami

1. Kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 120 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že kúpna zmluva nebude kupujúcim v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Kúpna cena bude rozdelená na dve časti. Prvá časť vo výške 600.000€ bude uhradená do konca roka 2023. Druhá časť vo výške 300.000€ bude uhradená najneskôr do 28.02.2024.
3. V prípade úhrady druhej časti kúpnej ceny po 31.12.2023, bude táto časť ceny zvýšená o inflačnú doložku.
4. Úhrada prvej časti kúpnej ceny vo výške 600.000€, s úhradou do konca roka 2023, bude financovaná nasledovne: prvá časť vo výške 570.000 € bude uhradená zapojením finančných prostriedkov alokovaných z ID projektu 9916. Druhá časť vo výške 30.000 € bude financovaná z kapitálových výdavkov z ID projektu 2203.

Dôvodom predloženia materiálu je zámer majetkovoprávneho vysporiadania športového areálu TJ Doprastav na Bajkalskej ul., s cieľom následného využitia areálu na výstavbu záchytného parkoviska, parkovacieho domu, občianskej vybavenosti, prípadne iného vhodného objektu v súlade s ÚPI. Areál sa nachádza na Bajkalskej ulici, na zjazde z Prístavného mosta smer centrum mesta, s priamym napojením z Bajkalskej ul. odbočením na ul. Mlynské nivy, s napojením na D4R7. Hranicou areálu prechádza plánovaná trasa Biskupicko - Vrakuňskej radiály (NET PBV). Areálom sú trasované podzemné inžinierske siete verejné rozvody kanalizácie – kanalizačný zberač 2 x 2630/2430, kostrový horúcovodný napájač 2 x DN 700, rozvody zemného plynu a verejné rozvody elektriny.

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh kúpy stavebných objektov a technickej vybavenosti na pozemkoch registra „C“ KN, v Bratislave, k.ú. Nivy, parc.č. 15425/40, 15425/41, 15425/60, 15425/61, 15425/62, 15425/63, 15425/64 a 15425/114 do výlučného vlastníctva Hl. mesta SR Bratislava

ŽIADATEĽ: **Grafen Au s.r.o.**
Dunajská 8, 811 08 Bratislava
IČO : 47 942 002

ŠPECIFIKÁCIA OBJEKTOV

k. ú. Nivy

1. Dve prízemné nebytové budovy, súpisné číslo 382, na pozemkoch parc.č. 15425/40 a 15425/41
2. Tenisové kurty, volejbalové ihrisko, na pozemkoch parc.č. 15425/61, 15425/62, 15425/63, 15425/64
3. Spevnené plochy – chodníky a parkovisko, na pozemkoch parc.č. 15425/60, 15425/144
4. Oplotenie a ďalšie technické vybavenie areálu, na pozemkoch parc.č. 15425/60, 15425/144

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom predaja sú objekty uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Hl. mesto SR Bratislava, ako vlastník všetkých pozemkov v areáli TJ Doprastav na Bajkalskej ul., bolo oslovené žiadateľom - vlastníkom stavebných objektov v tomto areáli, spoločnosťou Grafen Au s.r.o., so žiadosťou o majetkovoprávne vysporiadanie.

Areál sa nachádza na zjazde z Prístavného mosta v smere na centrum mesta, s priamym napojením z Bajkalskej ul. odbočením na ul. Mlynské nivy, s napojením na D4R7. Rozloha areálu je cca 10.000 m^2, pozemky sú vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava. Hranicou areálu prechádza plánovaná trasa Biskupicko - Vrakuňskej radiály (NET PBV). Areálom sú trasované podzemné inžinierske siete verejné rozvody kanalizácie – kanalizačný zberač 2 x 2630/2430, kostrový horúcovodný napájač 2 x DN 700, rozvody zemného plynu a verejné rozvody elektriny.

Predmetom majetkovoprávneho vysporiadania sú všetky stavebné objekty umiestnené v areáli v súkromnom vlastníctve, a to:

1. Dve prízemné nebytové budovy
2. Tenisové kurty, volejbalové ihrisko
3. Spevnené plochy – chodníky a parkovisko
4. Oplotenie a ďalšie technické vybavenie areálu

Výsledkom rokovaní bol schválený návrh odkúpenia stavebných objektov zo strany Hl. mesta SR Bratislava, a to za nasledovných podmienok:

Kúpna cena za všetky vyššie špecifikované stavebné objekty vo výške 900.000,-€ bude uhradená v dvoch splátkach, a to prvá časť vo výške 600.000,- € s termínom splatnosti do konca tohto kalendárneho roku a druhá časť vo výške 300.000,- € so splatnosťou do 28.02.2024. Zmluvne dojednaná inflačná doložka v prípade úhrady časti kúpnej ceny po dátume 31.12.2023.

Stanovenie kúpnej ceny

Kúpna cena bola stanovená ako výsledok rokovaní so žiadateľom. Znaleckým posudkom č. 15/2022 zo dňa 16.03.2022, vypracovaným Ing. Dušanom Holíkom, znalcom z odboru Stavebníctvo – odhad hodnoty nehnuteľností, bola určená všeobecná hodnota objektov nebytových budov, obe označené súpisným číslom 382 a priľahlých terás na 286.000 €. Ostatné stavebné objekty, spevnené plochy, technické vybavenie (prípojky inžinierskych sietí, osvetlenie), boli ocenené druhým Znaleckým posudkom č.68/2023, zo dňa 19.06.2023, vypracovaným Znaleckou organizáciou STATUS Plus, s.r.o., na všeobecnú hodnotu 290.000€. Spolu boli objekty, ktoré sú predmetom kúpy ohodnotené na všeobecnú hodnotu 576.000€.

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predmetnú kúpu stavebných objektov, nakoľko ide o scelenie vlastníckeho práva v areáli a umožnenie jeho následného využitia na zámer Hl. mesta SR Bratislava.

SPIŠÁK & PARTNERS
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

k rukám:

Ing. arch. Matúš Vallo
primátor
primator@bratislava.sk

na vedomie:

Mgr. Peter Herceg
splnomocnenec primátora
pre parkovaciu politiku
peter.herceg@bratislava.sk

Mgr. Ing. Michal Radosa
zástupca riaditeľa magistrátu
michal.radosa@bratislava.sk

Bratislava dňa 11. 01. 2022

Vec: **Žiadosť o osobné rokovanie vo veci majetkoprávneho usporiadania nehnuteľností Športového areálu TJ Doprastav Mlynské Nivy**

Vážený pán primátor,

Spoločnosť **Grafen Au s.r.o.**, so sídlom Dunajská 8, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 47 942 002, zapísaná v OR OS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 101240/B, v mene ktorej koná Ing. Jana Šimeková, konateľ, **zastúpená na základe plnomocenstva JUDr. Karolom Spišákom - advokátom**, so sídlom Bajkalská 5/C, 831 04 Bratislava, zapísaným v zozname advokátov Slovenskej advokátskej komory pod č. 3873 (ďalej len „Advokát") týmto žiada o majetkoprávne usporiadanie nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú.: Nivy, zapísaných na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, a to konkrétne:

pozemok parc. č. 15425/40, o výmere 234 m^2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,

pozemok parc. č. 15425/41, o výmere 231 m^2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,

pozemok parc. č. 15425/60, o výmere 5.350 m^2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,

pozemok parc. č. 15425/61, o výmere 417 m^2, druh pozemku: ostatné plochy,

pozemok parc. č. 15425/62, o výmere 1.257 m^2, druh pozemku: ostatné plochy,

JUDr. Karol Spišák
Bajkalská 5/c
831 04 Bratislava

e-mail: office@akspisak.sk
tel.: 02/5262 5227
mobil: +421 905 523 202
+421 908 351 486
www.akspisak.sk

IČO: 30 795 541
IČ DPH: SK 1031862733

pozemok parc. č. 15425/63, o výmere 1.250 m^2, druh pozemku: ostatné plochy,
pozemok parc. č. 15425/64, o výmere 1.153 m^2, druh pozemku: ostatné plochy

(ďalej len „**Pozemky**").

Uvedené Pozemky sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

Spoločnosť Grafen Au s.r.o. je vlastníkom stavieb nachádzajúcich sa v k.ú.: Nivy, zapísaných na LV č. 4591 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, a to konkrétne:

súp. č.: 382, postavenej na pozemku parc. č. 15425/40, o výmere 234 m^2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria a
súp. č.: 382, postavenej na pozemku parc. č. 15425/41, o výmere 231 m^2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria

(ďalej len „**Stavby**")

O majetkoprávne usporiadanie Pozemkov ich nadobudnutím kúpou, spol. Grafen Au s.r.o. požiadala v súlade s **ust. § 9a zák. č. 138/1991 Zb.** o majetku obcí v znení neskorších predpisov ich vtedajšieho správcu MČ Bratislava – Ružinov listom zo dňa **04. 10. 2017**. MČ Bratislava – Ružinov žiadosť spol. Grafen Au s.r.o. nepredložila do miestneho zastupiteľstva z dôvodu, že časť areálu bola prenajatá NDS a.s. z dôvodu stavby „Križovatka Prievoz - rekonštrukcia". Dňa **12. 04. 2019** spol. Grafen Au s.r.o. podala opakovanú žiadosť o majetkoprávne vysporiadanie Pozemkov. Listami zo dňa **12. 09. 2019**, zo dňa **20. 03. 2020** a zo dňa **07. 07. 2020** spol. Grafen Au s.r.o. urgovala odpoveď na podanú žiadosť o majetkoprávne usporiadanie.

Pozemky tvoria svojím umiestnením a využitím neoddeliteľný celok so Stavbami vo vlastníctve Grafen Au s.r.o.. Stavby postavené na Pozemkoch sú **stavbami riadne vybudovanými a skolaudovanými v súlade s Hospodárskou zmluvou č. 12/87 zo dňa 06. 02. 1987 v spojitosti s Hospodárskou zmluvou č. 367/Z-12/90 z 19. 11. 1990**, ktorú uzavreli ObNV Bratislava II, odbor VaÚP ako investor a Doprastav, n. p. (právny predchodca predchádzajúceho vlastníka stavieb Doprastav a.s.) ako spoluinvestor „Športového areálu TJ Doprastav Mlynské Nivy".

Dňa 10. 11. 2020 MČ Bratislava – Ružinov iniciovala voči spol. Grafen Au s.r.o. **žalobu o zaplatenie 97 769,22 EUR** s prísl. vedenej Okresným súdom Bratislava II **pod sp. zn. 49C/22/2020** ako odplatu za užívanie pozemkov v areáli bývalej TJ Doprastav Mlynské Nivy. Na upresnenie uvádzame, že odplatu za užívanie pozemkov pod Stavbami súp. č. 382 za ostatné dva roky spol. Grafen Au s.r.o. uhradila vo výške nájomného určenej nižšie uvedenými znaleckými posudkami. Spoločnosť Grafen Au s.r.o. v plnom rozsahu **namieta žalovanú sumu čo do výšky aj dôvodov jej uplatnenia**. Vo veci žaloby nebolo k dnešnému dňu súdom rozhodnuté, ani vytýčené pojednávanie vo veci.

Vzhľadom k zmene správcu Pozemkov (**priama správa Hl. mesta SR Bratislavy**) a k neúmerne dlhému času od podania žiadosti (**viac ako 5 rokov**) spol. Grafen Au s.r.o. predkladá základné argumenty týkajúce sa žiadosti o majetkoprávne usporiadanie Pozemkov:

a) doteraz tri znalecké posudky na ocenenie Pozemkov:

ZP **47/2010** znalec Ing. Miloslav Ilavský, PhD., cena **682.000 EUR – 68,94 EUR/m2**
ZP **29/2018** znalec ÚEOS Komercia a.s., cena **681.000 EUR – 68,84 EUR/m2**
ZP **6/2020** znalec Ing. arch. Milan Haviar, cena **623.000 EUR – 62,98 EUR/m2**
(znalec určený MČ Bratislava – Ružinov);

b) udelený predchádzajúci súhlas primátora Hl. mesta SR Bratislavy Ing. arch. Matúša Valla zo dňa 19. 09. 2019 **za cenu najmenej 681.000 EUR**;

c) predaj Pozemkov **už raz schválený** MZ MČ Bratislava – Ružinov uzn. č. 303/XVIII/2013 zo dňa 16. 04. 2013 za cenu **887.000 EUR**, vtedajší vlastník „Športového areálu TJ Doprastav Mlynské Nivy", spoločnosť Doprastav a.s. Nehnuteľnosti (pozemky) v lehote určenej v schválenom uznesení **nekúpila**;

d) spolu **výmera ochranných pásiem inžinierskych sietí** predstavuje **3.459 m2** z celkovej výmery Pozemkov, konkrétne na Pozemkoch sa nachádzajú:

- **kanalizačný zberač** 2 x DN 2.630, dno stavebnej konštrukcie - 6500 mm pod povrchom
- **teplovod** 2 x DN 700, dno stavebnej konštrukcie - 3000 mm pod povrchom
- **plynovod** STL DN 200 a
- v bezprostrednej blízkosti je vedené podpovrchové **vysoké napätie** VN 22 Kv.

e) Pozemky sa nachádzajú vo **funkčnej ploche 501, rozvojový kód H**, podľa aktuálne platného ÚP Hl. mesta SR Bratislavy, čo umožňuje realizáciu stavebného zámeru na Pozemkoch

Do dnešného dňa nebol žiadnym spôsobom usporiadaný vzťah medzi vlastníkom Pozemkov – Hlavným mestom SR Bratislava/MČ Bratislava - Ružinov a spol. Grafen Au s.r.o. ako vlastníkom Stavieb postavených na Pozemkoch.

Dňa **14. 10. 2021** sa uskutočnil ZOOM rozhovor iniciovaný **Mgr. Petrom Hercegom**, za účasti **Mgr. Ing. Michala Radosu** a mojej osoby ako právneho zástupcu spol. Grafen Au s.r.o. Predmetom rozhovoru bol záujem Hlavného mesta SR Bratislavy o usporiadanie odlišného vlastníctva Stavieb a Pozemkov nachádzajúcich sa v areáli TJ Doprastav Mlynské Nivy, kúpou Stavieb do vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy. K uvedenému uvádzame, že spol. **Grafen Au s.r.o. stále zotrváva na svojej žiadosti tak, že Pozemky nadobudne do svojho vlastníctva za účelom realizácie stavebného zámeru na Pozemkoch**. Ohľadom kúpnej ceny Pozemkov je spol. Grafen Au s.r.o. pripravená rokovať o jej výške.

V prípade, ak Hlavné mesto SR Bratislava nemá záujem o odpredaj Pozemkov, je spol. Grafen Au s.r.o. pripravená rokovať o odpredaji Stavieb do vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy. Ohľadom výšky kúpnej ceny, očakávame návrh zo strany Hlavného mesta SR Bratislavy. Za týmto účelom je môj klient spol. Grafen Au s.r.o. **už viac ako dva mesiace pripravená bezodkladne poskytnúť súčinnosť pri vyhotovení znaleckého posudku** na ocenenie Stavieb v jej vlastníctve.

Na naše písomné podanie zo dňa **20. 10. 2021** reagoval mailom p. Mgr. Peter Herceg, ktorým opätovne potvrdil záujem Hl. mesta SR Bratislavy na kúpe Stavieb od nášho klienta. V týždni od **22. do 26. 11. 2021** sa nám opakovane podarilo telefonicky spojiť s Mgr. Petrom Hercegom, ktorý opakovane potvrdil záujem Hl. mesta SR Bratislavy Stavby vo vlastníctve môjho klienta odkúpiť. Po uvedenom termíne sa nám už s Mgr. Petrom Hercegom nepodarilo

spojiť.

K dnešnému dňu, viac ako dva mesiace od prvého spoločného rokovania, však nášho klienta ani našu kanceláriu ohľadom vyhotovenia znaleckého posudku na ocenenie stavieb prípadne ďalšieho postupu nikto zo strany Hl. mesta SR Bratislavy nekontaktoval.

Vážený pán primátor,

dovoľte nám v mene klienta spol. Grafen Au s.r.o. vyjadriť presvedčenie, že sa po zmene správy Pozemkov do priamej správy Hl. mesta SR Bratislavy, nezopakuje situácia ako v prípade vtedajšieho správcu Pozemkov Mestskej časti Bratislava – Ružinov, kde komunikácia ohľadom majetkoprávneho usporiadania areálu TJ Doprastav na Bajkalskej ul. trvala niekoľko rokov. Žiaľ, bez výsledku.

Z uvedeného dôvodu si dovoľujeme osloviť priamo Vás, aby sme pri osobnom rokovaní čo najskôr našli dohodu na majetkoprávnom usporiadaní odlišného vlastníctva Pozemkov a Stavieb v **Športovom areáli TJ Doprastav Mlynské Nivy.**

Týmto si Vás dovoľujem požiadať o navrhnutie termínu spoločného rokovania a vedenie komunikácie ohľadne majetkoprávneho usporiadania s mojou osobou ako splnomocneným právnym zástupcom spol. Grafen Au s.r.o. na t.č.: **0905 523 202**, resp. emailom: spisak@akspisak.sk.

Verím, že urýchlené majetkoprávne usporiadanie je v záujme oboch strán.

S pozdravom,

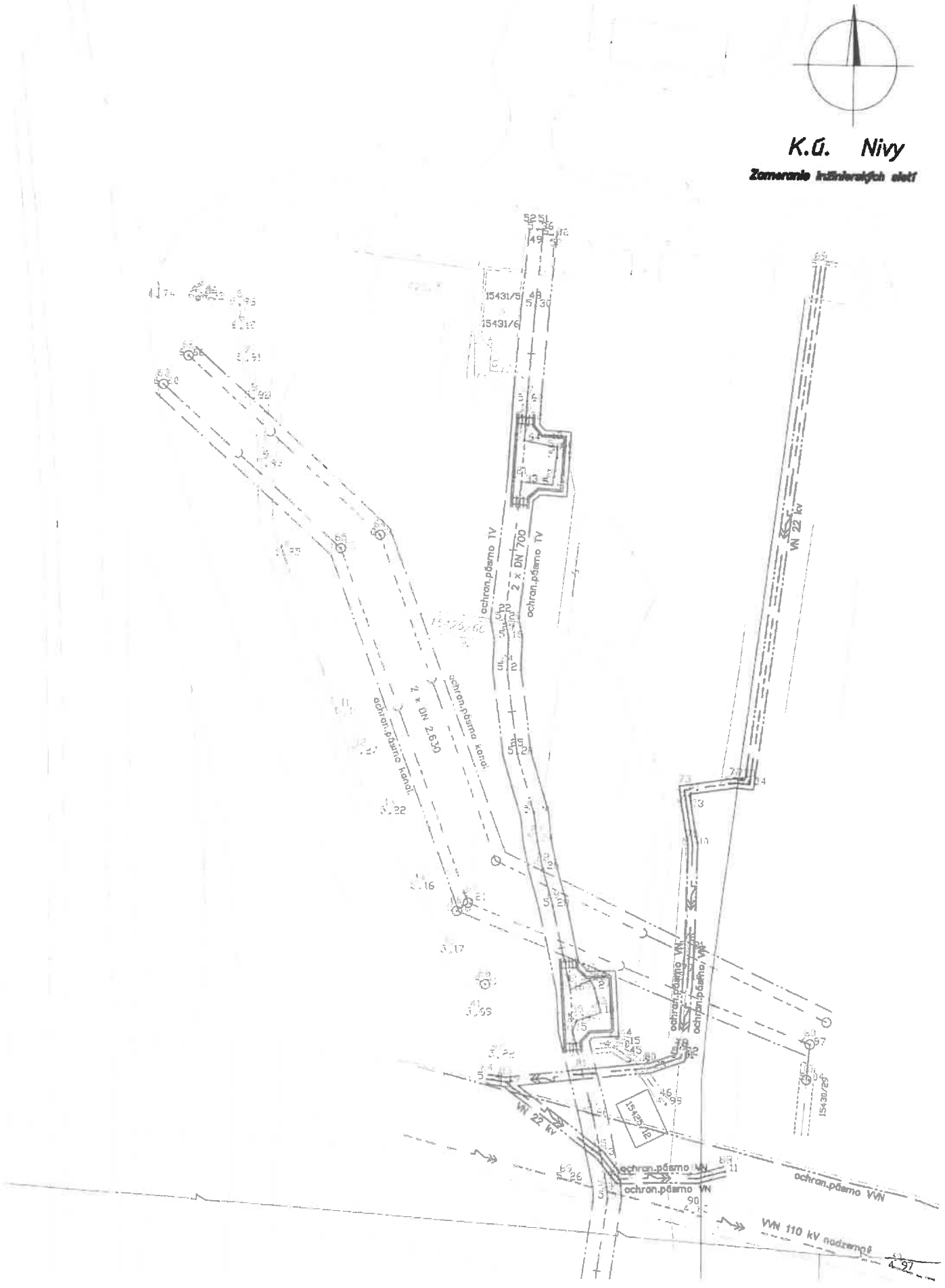
[redacted]

IČO: 30 795 541
Č. LICENCIE 3873
zast.
JUDr. Karol Spišák, advokát

Prílohy:

- *Mapa s vyznačením ochranných pásiem*
- *Plnomocenstvo zo dňa 18. 10. 2021*

SPIŠÁK & PARTNERS


K.Ú. Nivy
Zameranie inžinierskych sietí
15431/5
15431/6
2 x DN 700
ochran.pásmo TV
ochran.pásmo TV
2 x DN 2.630
ochran.pásmo kanal.
ochran.pásmo kanal.
VN 22 kV
VN 22 kV
ochran.pásmo VN
ochran.pásmo VN
ochran.pásmo VN
ochran.pásmo VN
VN 110 kV nadzemné
15431/12
15431/25

SPIŠÁK &
PARTNERS
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA

PLNOMOCENSTVO

Spoločnosť Grafen Au s.r.o., Dunajská 8, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 47 942 002, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 101240/B (ďalej len „Grafen Au s.r.o.")

splnomocňuje

JUDr. Karola Spišáka - advokáta, so sídlom Bajkalská 5/C, 831 04 Bratislava, zapísaný v zozname advokátov Slovenskej advokátskej komory pod č. 3873 (ďalej len „Advokát"),

na

- zastupovanie a všetky úkony v mene splnomocniteľa týkajúcich sa majetkoprávneho vysporiadania pozemkov pod stavbami nachádzajúcimi sa v k.ú.: Nivy zapísaných na LV 4591:

súp. č.: 382, postavenej na pozemku parc. č. 15425/40, o výmere 234 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria a
súp. č.: 382, postavenej na pozemku parc. č. 15425/41, o výmere 231m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria

a zastavaných a priľahlých pozemkov nachádzajúcich sa v k.ú.: Nivy, zapísaných na LV 1:

pozemok parc. č. 15425/40, o výmere 234 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
pozemok parc. č. 15425/41, o výmere 231m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
pozemok parc. č. 15425/60, o výmere 5.350m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
pozemok parc. č. 15425/61, o výmere 417m², druh pozemku: ostatné plochy,
pozemok parc. č. 15425/62, o výmere 1.257m², druh pozemku: ostatné plochy,
pozemok parc. č. 15425/63, o výmere 1.250m², druh pozemku: ostatné plochy,
pozemok parc. č. 15425/64, o výmere 1.153m², druh pozemku: ostatné plochy

Advokát je oprávnený konať vo všetkých právnych veciach týkajúcich sa majetkoprávneho usporiadania stavieb a pozemkov nachádzajúcich sa v areáli na Bajkalskej ul. a to predajom stavieb, kúpou pozemkov, zámenou pozemkov a iným aj v tomto plnomocenstve neuvedeným spôsobom. Advokát je oprávnený na vykonávanie všetkých úkonov, prijímanie a doručovanie písomností, podávanie návrhov a žiadostí, nahliadanie do súdnych a administratívnych spisov a vyhotovovanie kópií a odpisov z nich, uznávanie nárokov, podávanie riadnych a mimoriadnych opravných prostriedkov a vzdávanie sa ich, vymáhanie nárokov, prijímanie plnenia nárokov, potvrdzovanie ich plnenia, zastupovanie v konaní pred orgánmi samosprávy, štátnymi orgánmi SR, a to všetko i vtedy, keď je podľa právnych predpisov potrebné osobitné splnomocnenie. Toto splnomocnenie sa udeľuje i v rozsahu práv a povinností podľa Civilného sporového poriadku a Občianskeho zákonníka.

Taktiež ho splnomocňujem a súhlasím, aby si na výkon činností v rozsahu plnej moci tu udelenej, za seba ustanovil zástupcu.

UDr. Karol Spišák
Bajkalská 5/c
831 04 Bratislava

e-mail: office@akspisak.sk
tel.: 02/5262 5227
mobil: +421 905 523 202
+421 908 351 486
www.akspisak.sk

IČO: 30 795 541
IČ DPH: SK 1011862733

V Bratislave, dňa 18.10.2021

[redacted]

Grafen AU s.r.o.
Ing. Jana Šimeková, konateľ

Prijímam splnomocnenie v rovnakom rozsahu.

[redacted]

JUDr. Karol Spišák, advokát

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

OBCHODNÝ REGISTER
NA INTERNETE

Slovensky | English

Výpis z Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !

Oddiel: Sro **Vložka číslo: 101240/B**

Obchodné meno:	**Grafen Au s.r.o.**	**(od: 26.04.2016)**
Sídlo:	**Dunajská 8 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 08**	**(od: 10.10.2020)**
IČO:	**47 942 002**	**(od: 13.11.2014)**
Deň zápisu:	**13.11.2014**	**(od: 13.11.2014)**
Právna forma:	**Spoločnosť s ručením obmedzeným**	**(od: 13.11.2014)**
Predmet činnosti:	**kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)**	**(od: 13.11.2014)**
	sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu	**(od: 13.11.2014)**
	sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb	**(od: 13.11.2014)**
	administratívne služby	**(od: 13.11.2014)**
	činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov	**(od: 13.11.2014)**
	prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom	**(od: 13.11.2014)**
	faktoring a forfaiting	**(od: 13.11.2014)**
Spoločníci:	**Milton Waters s. r. o. třída Kpt. Jaroše 1922/3 Brno - Černá Pole 602 00 Česká republika Iné identifikačné číslo: 04194365**	**(od: 15.01.2023)**
Výška vkladu každého spoločníka:	**Milton Waters s. r. o. Vklad: 5 000 EUR Splatené: 5 000 EUR**	**(od: 15.01.2023)**
Štatutárny orgán:	**konatelia**	**(od: 16.11.2016)**
	Ing. Jana Šimeková Makovického 549/1 Bratislava - mestská časť Nové Mesto 831 03 Vznik funkcie: 14.11.2016	**(od: 16.11.2016)**
Konanie menom spoločnosti:	**Konateľ koná v mene spoločnosti vo všetkých veciach samostatne.**	**(od: 10.10.2020)**
Základné imanie:	**5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR**	**(od: 13.11.2014)**
Ďalšie právne skutočnosti:	**Obchodná spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 07.10.2014 podľa §§ 56-75a, §§ 105-153 Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.**	**(od: 13.11.2014)**
	Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 01.05.2015.	**(od: 28.05.2015)**
	Zápisnica z valného zhromaždenia konaného dňa 23. 3. 2016, na ktorom bolo rozhodnuté o zrušení rozhodnutia o zrušení spoločnosti a o jej vstupe do likvidácie podľa ust. § 68 ods. 12 Obchodného zákonníka.	**(od: 24.02.2018)**
Dátum aktualizácie údajov:	**21.06.2023**	
Dátum výpisu:	**22.06.2023**	

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Naša adresa ✉
Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

Aktuálne zmeny | Automatizované doplnenie identifikačných údajov | Kontakty na registrové súdy
Formuláre na podávanie elektronických návrhov na zápis do OR
Zoznam osôb, ktoré môžu byť vymazané (§768s OBZ)


15342/5
15435/6
15435/7
15435/8
15433/103
15429/102
15434/100
15425/5
15431/5
15431/6
15425/52
15432
15425/6
15431/4
15340/17
15340/24
15435/103
15430/15
15425/9
15425/144
15425/190
15425/109
15425/40
15425/61
15425/62
15431/3
15425/60
15425/156
15425/136
15425/142
15425/63
15425/41
15425/64
15425/92
15425/140
15425/191
15425/141
15425/101
15425/105
15425/98
15425/162
16425/149
15425/1
15425/112
15425/116
15425/150
15425/184
15425/72
15425/188
15425/186
15425/84
15425/90
15425/143
15425/97
15425/104
15425/103
15425/137
15425/83
15420/13
15420/26
15427/56
15425/22
15425/111
15425/114
15425/115
15425/117
15425/120
15425/121
15425/188
15425/189
15425/183
15425/177
15425/178
15430/10
15430/36
15430/43
15430/29
15430/34
15430/49
15430/40
15430/41
15430/42
15430/44
15430/45
15430/47
15430/48
15430/50
15430/51
15430/52
15430/53
15430/54
15430/55
15430/56
15430/57
15430/58
15430/59
15430/60
15430/61
15430/62
15430/63
15430/64
15430/65
15430/66
15430/67
15430/68
15430/69
15430/70
15430/71
15430/72
15430/73
15430/74
15430/75
15430/76
15430/77
15430/78
15430/79
15430/80
15430/81
15430/82
15430/83
15430/84
15430/85
15430/86
15430/87
15430/88
15430/89
15430/90
15430/91
15430/92
15430/93
15430/94
15430/95
15430/96
15430/97
15430/98
15430/99
15430/100
15430/101
15430/102
15430/103
15430/104
15430/105
15430/106
15430/107
15430/108
15430/109
15430/110
15430/111
15430/112
15430/113
15430/114
15430/115
15430/116
15430/117
15430/118
15430/119
15430/120
15430/121
15430/122
15430/123
15430/124
15430/125
15430/126
15430/127
15430/128
15430/129
15430/130
15430/131
15430/132
15430/133
15430/134
15430/135
15430/136
15430/137
15430/138
15430/139
15430/140
15430/141
15430/142
15430/143
15430/144
15430/145
15430/146
15430/147
15430/148
15430/149
15430/150
15430/151
15430/152
15430/153
15430/154
15430/155
15430/156
15430/157
15430/158
15430/159
15430/160
15430/161
15430/162
15430/163
15430/164
15430/165
15430/166
15430/167
15430/168
15430/169
15430/170
15430/171
15430/172
15430/173
15430/174
15430/175
15430/176
15430/177
15430/178
15430/179
15430/180
15430/181
15430/182
15430/183
15430/184
15430/185
15430/186
15430/187
15430/188
15430/189
15430/190
15430/191
15430/192
15430/193
15430/194
15430/195
15430/196
15430/197
15430/198
15430/199
15430/200

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 102	Bratislava II	Dátum vyhotovenia	:	22.6.2023
Obec	: 529320	Bratislava-Ružinov	Čas vyhotovenia	:	8:49:56
Katastrálne územie	: 804274	Nivy	Údaje platné k	:	21.6.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4591

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
382	**15425/40**	**20**	**STAVBA**		**1**
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15425/40 pod stavbou s.č. 382 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.					
Iné údaje: Bez zápisu					
382	**15425/41**	**20**	**STAVBA**		**1**
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15425/41 pod stavbou s.č. 382 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

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	**Grafen Au s.r.o., Panenská 24, Bratislava, PSČ 811 03, SR, IČO: 47942002**	**1/1**

	Titul nadobudnutia
	Kúpna zmluva V-33772/16 zo dňa 5.12.2016
	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
Neevidovaní		

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
Neevidovaní		

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		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech MTX, s.r.o., IČO: 50373439 na stavbu súpis.č.382 na parc.č.15425/40 a 15425/41, podľa V-25330/2020 zo dňa 16.09.2020

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Ing. Dušan Holík , znalec z odboru
Stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľnosti
821 07 Bratislava, Jazmínová 4 mobil.: 0911 889 883

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 15/2022

Zadávateľ znaleckého posudku : Grafen Au s.r.o., Dunajská 8, 811 08 Bratislava, IČO : 47 942 002, SR

Číslo spisu (objednávky) : zo dňa 01.03.2022.2022

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty:

- stavby č.s.382 - budova A na pozemku parc. č. 15425/40,
- stavby č.s.382 - budova B na pozemku parc. č. 15425/41
- betónového oplotenia športového areálu na pozemku parc. č. 154/60

všetko v k. ú. Nivy, obec Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II, na účel zistenia všeobecnej hodnoty hodnotených nehnuteľnosti.

Počet strán posudku (z toho príloh) : **40** (24)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 1 pre archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Podľa objednávky zo dňa 01.03.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu :

- stavby č.s.382 - budova A na pozemku parc. č. 15425/40,
- stavby č.s.382 - budova B na pozemku parc. č. 15425/41
- betónového oplotenia športového areálu na pozemku parc. č. 154/60

všetko v k. ú. Nivy, obec Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II .

2. Účel znaleckého posudku:

Určenie hodnoty stavieb pre zamýšľaný prevod vlastníctva.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 04.03.2022
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 04.03.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 01.03.2022
- Užívacie povolenie na stavbu „ Športový areál TJ Doprastav, Mlynské Nivy „, vydal ONV Bratislava II, Odbor výstavby a územného plánovania dňa 09.07.1990 pod Č.: VÚP/2067/90/M1 – 12, ktoré nadobudlo platnosť dňa 13.02.1994

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4591 k.ú. Nivy zo dňa 12.03.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nivy zo dňa 12.03.2022 vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy - ZoD 06 - Regulatívy intenzity využitia lokality
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
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)
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
Ing. Miloslav Ilavský, PhD, Doc. Ing.Milan Nič,PhD Prof. Ing. Dušan Majduch, PhD - Ohodnocovanie nehnuteľnosti, MIpress 2012, ISBN 978-80-971021-4

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou 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).

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. Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:
Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2021.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba z dôvodu sezónneho využitia nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda
Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

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

$VŠH_S = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

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 porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4591 v k.ú. Nivy. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:
Stavby
Stavba č.s. 382 na parc. č. 15425/40
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15424/40 pod stavbou s.č. 382 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1
Stavba č.s. 382 na parc. č. 15425/41
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15424/41 pod stavbou s.č. 382 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1

B. Vlastníci:
Grafen Au s.r.o., Panenská 24, Bratislava, PSČ 811 03, SR, IČO: 47942002
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ťarchy:
Záložné právo v prospech MTX, s.r.o., IČO: 50373439 na stavbu súp. č. 382 na parc. č. 15425/40, 15425/41 podľa V – 25330/2020 zo dňa 16.09.2020.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.03.2022 za účasti zástupcu vlastníka
Zameranie vykonané dňa 04.03.2022
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.03.2022

d) Technická dokumentácia:
Zadávateľom poskytnutá projektová dokumentácia stavby " Športový areál - TJ DOPRASTAV Budova " A" a Budova " B " vypracoval DOPRASTAV n.p. Technicko - projektová správa bola porovnaná so skutočným stavom.
Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Budovy sú zakreslené v katastrálnej mape. Budovy sú zapísané na liste vlastníctva.

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

- Budova č.s. 382 na parc. KN č. 15425/40
- Budova č.s. 382 na parc. KN č. 15425/41
- Oplotenie športového areálu na parc. KN č. 15425/60

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova „ B „ súp. č. 382 na parc. č. 15425/41

POPIS STAVBY

Samostatne stojaca prízemná, nepodpivničená budova, užívaná od roku 1990 situovaná v rámci športového areálu na pozemku parc. č. 15425/41, k.ú. Nivy. V budove sú situované šatne pre športovcov, sociálne zariadenia - šatne, sprchy, WC, bar so zázemím, spoločenské miestnosti a sklady.
Objekt je založený na betónových základových pásoch. Nosná konštrukcia je vytvorená tehelným obvodovým murivom o hr. 450 mm. Strop je ktorý súčasne aj nosnou konštrukciou rovnej strechy je železobetónový prefabrikovaný typ SPIROL. Krytina je povlaková, živičná, zvarovaná. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorné priečky sú murované s vápennou hladkou omietkou. Fasáda brizolitová. Sociálne priestory s keramickým obkladom. V budove je prevažne keramická dlažba. Bar s

priľahlou sociálnou miestnosťou má kazetový podhľad s osvetlením. Bar je drevenej konštrukcie s barovým vybavením. Dvere sú hladké dyhované do oceľových zárubní. Okná drevené, zdvojene opatrené oceľovými mrežami. Elektroinštalácia svetelná a motorická. Na budove je bleskozvod. Kanalizačné odpady zo všetkých zariaďovacích predmetov. Rozvod studenej a teplej vody z centrálneho zdroja. Médium do ústredného kúrenia odpojené.
Celkový technický stav zodpovedá veku a primeranej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 59 budovy pre telovýchovu - ostatné
KS: 2165 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
24,25*9,45*0,40	91,67
Vrchná stavba	
24,25*9,45*3,34	765,40
Zastrešenie	
24,25*9,45*0,25	57,29
Obstavaný priestor stavby celkom	**914,36**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 349 / 30,1260 = 77,97 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,25*9,45	229,16	Repr.	3,34	3,34

Priemerná zastavaná plocha: (229,16) / 1 = 229,16 m^2
Priemerná výška podlaží: (229,16 * 3,34) / (229,16) = 3,34 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 229,16) = 1,0247
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,34) = 0,9287

Výpočet a určenie 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	7,00	1,00	7,00	7,31
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,81
3	Stropy	10,00	1,00	10,00	10,44
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	9,40
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,13
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,27
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,09

10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,13
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,22
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,13
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,18
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,22
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,09
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,09
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,09
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,50	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,25	3,75	3,92
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,27
	Spolu	**100,00**		**95,75**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 95,75 / 100 = 0,9575
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,851
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,15
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 77,97 €/m^3 * 2,851 * 0,9575 * 1,0247 * 0,9287 * 0,939 * 1,15
VH = 218,7254 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova s. č. 382 na parc. č. 15425/41	1990	32	68	100	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	218,7254 €/m^3 * 914,36 m^3	199 993,76
Technická hodnota	68,00 % z 199 993,76 €	135 995,76

2.1.2 Budova „ A „ súp. č. 382 na parc. č. 15425/40

POPIS STAVBY

Samostatne stojaca prízemná, nepodpivničená budova, užívaná od roku 1990 situovaná v rámci športového areálu na pozemku parc. č. 15425/40, k.ú. Nivy. V budove sú situované šatne pre športovcov, sociálne zariadenia - šatne, sprchy, WC, saunová prevádzka so zázemím, hala, spoločenská miestnosť a sklady. V poslednom období (po zrušení saunovej prevádzky budova slúžila ako sklad. V čase obhliadky aj vzhľadom k nevyhovujúcemu technickému stavu voľná, nevyužívaná (viď foto v prílohe).
Objekt je založený na betónových základových pásoch. Nosná konštrukcia je vytvorená tehelným obvodovým murivom o hr. 450 mm. Strop je ktorý súčasne aj nosnou konštrukciou rovnej strechy jeje železobetónový prefabrikovaný typ SPIROL. Krytina je povlaková, živičná, zvarovaná. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorné priečky sú murované s vápennou hladkou omietkou. Fasáda brizolitová. Sociálne priestory s keramickým obkladom. V budove je prevažne keramická dlažba. Bar s

priľahlou sociálnou miestnosťou má kazetový podhľad s osvetlením. Bar je drevenej konštrukcie s barovým vybavením. Dvere sú hladké dyhované do oceľových zárubní. Okná drevené, zdvojene. Elektroinštalácia svetelná a motorická. Na budove je bleskozvod. Kanalizačné odpady zo všetkých zariaďovacích predmetov. Rozvod studenej a teplej vody z centrálneho zdroja.
Krytina strechy je nefunkčná, vnútorné steny zatečené, zariaďovacie predmety čiastočne demontované. Podhľady čiastočne vplyvom zatekania znehodnotené. Sauna bez piecky. Vykurovanie nefunkčné. Elektrika, voda a kúrenie odpojené.
Celkový technický stav je nevyhovujúci, je nutná masívna rekonštrukcia

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 59 budovy pre telovýchovu - ostatné
KS: 2165 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
24,50*9,45*0,40	92,61
Vrchná stavba	
24,50*9,45*3,34	773,29
Zastrešenie	
24,50*9,45*0,25	57,88
Obstavaný priestor stavby celkom	**923,78**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 349 / 30,1260 = 77,97 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,50*9,45	231,53	Repr.	3,34	3,34

Priemerná zastavaná plocha: (231,53) / 1 = 231,53 m^2
Priemerná výška podlaží: (231,53 * 3,34) / (231,53) = 3,34 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 231,53) = 1,0237
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,34) = 0,9287

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,24	0	0,00	9,84
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,60	0	0,00	25,30
3	Stropy	10,00	1,00	10,00	10,34	20	2,07	11,25
4	Zastrešenie bez	9,00	1,00	9,00	9,30	0	0,00	12,64

	krytiny							
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,10	70	2,17	1,26
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00	1,40
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,20	60	3,72	3,37
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,10	20	0,62	3,37
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,07	3	0,06	2,73
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,10	40	1,24	2,53
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,17	30	1,55	4,92
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,10	50	1,55	2,11
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,13	80	3,30	1,12
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,17	30	1,55	4,92
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00	1,40
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07	30	0,62	1,97
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00	2,81
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07	100	2,07	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,50	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,25	3,75	3,88	70	2,72	1,58
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,20	40	2,48	5,06
	Ďalšie konštrukcie							
26	Sauna	-	-	1,00	1,03	70	0,72	0,42
	Spolu	**100,00**		**96,75**	**100,00**		**26,44**	**100,00**

Poškodenosť stavby: 26,44 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 96,75 / 100 = 0,9675$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
VH = 77,97 €/m³ * 2,851 * 0,9675 * 1,0237 * 0,9287 * 0,939 * 1,15
VH = 220,7940 €/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova s. č. 382 na parc. č. 15425/40	1990	32	68	100	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	220,7940 €/m^3 * 923,78 m^3	203 965,08
Poškodenosť	-26,44 % z 203 965,08	-53 928,37
Východisková hodnota poškodenej stavby		150 036,71
Technická hodnota	68,00 % z 150 036,71 €	102 024,96

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie športového areálu

Oplotenie celého areálu zhotovené v roku 1990. Plot zhotovený ako betónový základ, betónová podmurovka a betónové tvarované prefabrikáty. Vstupné vráta s kovových profilov. Celková dĺžka plota je 389,80 bm. Výška plotu od terénu je 180 cm.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	389,80m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	389,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			**53,98 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	701,64m^2	545	18,09 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 17,75+35,0+16,70+58,0+25,10+17,60+8,40++45,30+45,55+40,50+16,65+46,45+16,80 = 389,80 m
Pohľadová plocha výplne: 389,80*1,80 = 701,64 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,851
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,15

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie športového areálu	1990	32	48	80	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(389,80m * 53,98 €/m + 701,64m^2 * 18,09 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,851 * 1,15	111 418,99
Technická hodnota	60,00 % z 111 418,99 €	66 851,39

2.2.2 Terasa - prekrytá časť

Prekrytá terasa zhotovená v roku 1990 ako železobetónové stĺpiky, prekrytie z lepených drevených nosníkov. plocha medzi nosníkmi je vyplnená tvarovaným plexisklom

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1870/30,1260 = 62,07 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 15,20*4,50 = 68,4 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,851
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,15

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terasa - prekrytá časť	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	68,4 m^2 ZP * 62,07 €/m2 ZP * 2,851 * 1,15	13 919,80
Technická hodnota	36,00 % z 13 919,80 €	5 011,13

2.2.3 Spevnená plocha - terasa

Spevnená plocha terasy zhotovená v roku 1990. Povrch betónový monolitický s cementovým poterom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 430/30,1260 = 14,27 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 24,25*4,50 = 109,13 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,851
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,15

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - terasa	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	109,13 m^2 ZP * 14,27 €/m2 ZP * 2,851 * 1,15	5 105,79
Technická hodnota	36,00 % z 5 105,79 €	1 838,08

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova s. č. 382 na parc. č. 15425/41	199 993,76	135 995,76
Budova s. č. 382 na parc. č. 15425/40	150 036,71	102 024,96
Oplotenie športového areálu	111 418,99	66 851,39
Terasa - prekrytá časť	13 919,80	5 011,13
Spevnená plocha - terasa	5 105,79	1 838,08
Celkom:	**480 475,05**	**311 721,32**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :
Ohodnocované budovy a oplotenie sa nachádzajú v športovom areále medzi Bajkalskou ulicou a ulicou Mlynské Nivy v tesnej blízkosti mimoúrovňovej križovatky na prístavný most v mestskej časti Bratislava - Ružinov v katastrálnom území Nivy. Športový areál v prevažnej časti slúži ako tenisové kurty a klubovňa ako zázemie. Areál je priamo vedľa Bajkalskej ulice po ktorej premáva viacero liniek prostriedkov MHD spájajúcich mestskú časť s centrom mesta. Dosažiteľnosť centra mesta prostriedkami MHD je v rozsahu cca 10 min. Z hľadiska polohy k centru ide o oblasť blízku k centru mestskej zóny - lokalitu vhodnú pre športovú činnosť. Pracovné možnosti obyvateľstva v Bratislave sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého

územia republiky. Okolitú zástavbu tvoria prevažne viacpodlažné obytné budovy, administratívne stavby a stavby občianskej vybavenosti. V lokalite sa nachádzajú predajne potravín, hotel a ostatné obchodné jednotky a služby. V okolí sú základné školy, materské školy, nemocnica s poliklinikou, viaceré lekárne, hotel , plaváreň, dva futbalové štadióny, pobočky bank a ostatné služby. V pešom dosahu je Štrkovecké jazero a v dosahu električkovej dopravy e oddychová zóna Zlaté piesky. Životné prostredie v okolí je ovplyvňované iba zvýšeným hlukom a prachom od dopravy. Konfliktné skupiny či už priamo, alebo v bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Športový areál je v súčasnosti čiastočne využívaný na športovo - rekreačnú činnosť. Podľa Územného plánu hlavného mesta Bratislavy - ZoD 06 je lokalita s funkciou ako zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti s kódom regulácie H, kód funkcie 501

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

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 4591, k.ú. Nivy na hodnotených stavbách viazne ťarcha - záložné právo v prospech MTX, s.r.o., IČO: 50373439. Hodnotené stavby sú postavené na pozemkoch vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava. Cez športový areál prechádza podzemná stavba (kanalizačný zberač) čo značne limituje prípadnú ďalšiu výstavbu. Iné riziká alebo ťarchy pri miestnej obhliadke zistené neboli.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Vzhľadom k lokalite, charakteru nehnuteľnosti, použitými materiálmi a vybavenosti technickou infraštruktúrou, so zreteľom na súčasný stav na trhu nehnuteľnosti stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie v súlade z použitou metodikou výpočtu na 0,75

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,750	13	9,75
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,500	30	45,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,750	8	6,00
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	7	15,75
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,750	6	4,50

6	**Typ nehnuteľnosti** priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,750	10	7,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	9	20,25
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,500	6	9,00
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,75
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,250	6	13,50
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,500	7	10,50
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,250	7	15,75
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,250	10	22,50
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,413	8	3,30
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,750	9	6,75
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,750	8	6,00
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,075	7	0,53
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,413	4	1,65
19	**Názor znalca** problematická nehnuteľnosť	IV.	0,413	20	8,26
	Spolu			**180**	**210,24**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 210,24/ 180	1,168
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 311 721,32 € * 1,168	**364 090,50 €**

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:
Požiadavkou zadávateľa bolo stanoviť všeobecnú hodnotu stavby č.s.382 - budova A na pozemku parc. č. 15425/40, stavby č.s.382 - budova B na pozemku parc. č. 15425/41, betónového oplotenia športového areálu na pozemku parc. č. 154/60, všetko v k. ú. Nivy, obec Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II .vo vlastníctve Grafen Au s.r.o., Dunajská 8, Bratislava pre účely zistenia všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľnosti.

Odpovede na otázky:
Všeobecná hodnota bola stanovená podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku metódou polohovej diferenciácie, pričom dosiahnuté výsledky objektívne vystihujú všeobecnú hodnotu predmetu ohodnotenia v danom mieste a čase k termínu 04.03.2021 pri jeho prípadnom predaji v bežnom obchodnom styku.
Výpočet bol realizovaný pomocou programu HYPO fy Kros Žilina s použitím metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline.

Vypočítaná všeobecná hodnota zaokrúhlene : Tristošesťdesiatštyritisíc Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova s. č. 382 na parc. č. 15425/41	158 843,05
Budova s. č. 382 na parc. č. 15425/40	119 165,15
Oplotenie športového arálu	78 082,42
Terasa - prekrytá časť	5 853,00
Spevnená plocha - terasa	2 146,88
Všeobecná hodnota celkom	**364 090,50**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**364 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Tristošestdesiatštyritisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

V rámci spracovania znaleckého posudku neboli okrem skutočnosti, že hodnotené stavby a oplotenie sú v rámci tenisového areálu situované na cudzích pozemkoch (Hlavné mesto SR Bratislava) a jeho vyžitie je vzhľadom k otvorením dvorcom len sezónne, zistené žiadne ďalšie riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť pripravovaný právny úkon.

V Bratislave, dňa 16.03.2022



[redacted]

Ing. Dušan Holík

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 01.03.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4591 k.ú. Nivy zo dňa 12.03.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nivy zo dňa 12.03.2022 vytvorená cez katastrálny portál
- Užívacie povolenie na stavbu „ Športový areál TJ Doprastav, Mlynské Nivy „, vydal ONV Bratislava II, Odbor výstavby a územného plánovania dňa 09.07.1990 pod Č.: VÚP/2067/90/M1 – 12, ktoré nadobudlo platnosť dňa 13.02.1994
- Dispozičný a rozmerový nákres skutkového stavu
- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy - ZoD 06 - Regulatívy intenzity využitia lokality
- Fotodokumentácia

Grafen Au s.r.o., Dunajská 8, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré mesto, IČO: 47 942 002,
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, odd.: Sro, vložka č.: 101240/B

Ing. Dušan Holík
znalec z odboru Stavebníctvo –
odhad hodnoty nehnuteľností

Jazmínová 4
821 07 Bratislava

Bratislava, dňa 01. 03. 2022

Vec: **Objednávka znaleckého posudku.**

Spoločnosť **Grafen Au s.r.o.**, so sídlom Dunajská 8, 811 08 Bratislava, IČO: 47 942 002, zapísaná v OR OS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 101240/B, si týmto **objednáva vyhotovenie znaleckého posudku za účelom určenia hodnoty stavieb** zapísaných na LV č. 4591, katastrálne územie: Nivy, a to konkrétne:

- stavby budova A, súp. č.: 382, postavenej na pozemku reg. C KN parc. č. 15425/40, o výmere 234 m², zastavané plochy a nádvoria,
- stavby budova B, súp. č.: 382, postavenej na pozemku reg. C KN parc. č. 15425/41, o výmere 231m², zastavané plochy a nádvoria,
- spevnená, prekrytá terasa spojená so stavbou postavenou na pozemku reg. C KN parc. č. 15425/41,
- betónové oplotenie, postavené na pozemku reg. C KN parc. č. 15425/60, ktoré ohradzuje športový areál.

Za promptné vybavenie objednávky Vám vopred ďakujem.

S pozdravom a úctou,

[redacted]

Grafen Au s.r.o.
Jana Šimeková
konateľ

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 102	Bratislava II	Dátum vyhotovenia	:	12.3.2022
Obec	: 529320	Bratislava-Ružinov	Čas vyhotovenia	:	16:12:38
Katastrálne územie	: 804274	Nivy	Údaje platné k	:	11.3.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4591

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
382	15425/40	20	STAVBA		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15425/40 pod stavbou s.č. 382 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.					
Iné údaje: Bez zápisu					
382	15425/41	20	STAVBA		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15425/41 pod stavbou s.č. 382 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

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	Grafen Au s.r.o., Panenská 24, Bratislava, PSČ 811 03, SR, IČO: 47942002	1/1

	Titul nadobudnutia
	Kúpna zmluva V-33772/16 zo dňa 5.12.2016
	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
Neevidovaní		

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
Neevidovaní		

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		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech MTX, s.r.o., IČO: 50373439 na stavbu súpis.č.382 na parc.č.15425/40 a 15425/41, podľa V-25330/2020 zo dňa 16.09.2020

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

5

OBVODNÝ NÁRODNÝ VÝBOR BRATISLAVA II

826 09 Bratislava, Tomášikova ul. 20

ODBOR výstavby a územného plánovania

Č.: VÚP 327/2067/90/Ml-12 Bratislava 19.7.1990

Toto rozhodnutie je právoplatné a vykonateľné.
V Bratislave dňa 18.2.1994 referent: [illegible]

OV a ÚP ObNV Bratislava II
odd. akcie "Z"
Mlynské Luhy 19
821 05 Bratislava

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

OV a ÚP ObNV Bratislava II, odd. akcie "Z", Mlynské Luhy 19, Bratislava podalo dňa 20.6.1990 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu "Športový areál TJ Doprastav Mlynské Nivy", pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa 30.11.87 pod VÚP 327/3780/87-29.

Odbor výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava II ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 3 zák. č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /ďalej stavebný zákon/ podľa § 82 ods. 1 stav. zákona a § 43 ods. 1 vyhl. č. 85/76 Zb.

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

stavby "Športový areál TJ Doprastav, Mlynské Nivy" na pozemku parc. č. 15425/1, kat. územie Nivy.

Stavba Obsahuje : SO 01 a 02 - Budova "A" + "B"
SO 03 - Dve dvojité tenisové ihriská a volejbalové ihrisko
SO 04 a 05 - Chodníky a parkovisko
SO 07 - Vegetačné úpravy
SO 08 a 09 - Oplotenie
SO 10 - 13 - Prípojky inž. sietí
SO 14 - 15 - Rozvody NN a VO

Export

Bratislavský > Bratislava II > Bratislava-Ružinov > k.ú. Nivy



Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Pre užívanie stavby sa podľa § 82 ods. 2 stav. zákona a § 43 ods. 2 vyhl. č. 85/76 Zb. tieto podmienky :

1/ Priestory zabezpečiť hasiacimi prístrojmi vhodného druhu.

2/ Vonkajší podzemný hydrant vybaviť predpísaným príslušenstvom /hydrantový nadstavec, kľúč a hadice/. Termín: pred užívaním.

3/ Pri prevádzkovaní sauny dodržať pokyny od výrobcu.

4/ Ukončiť vegetačné úpravy do konca vegetačného obdobia roku 1990

O splnení podmienok investor písomne upovedomí stavebný úrad.

O d ô v o d n e n i e

Návrh bol preskúmaný pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním dňa 10.7.1990.

K stavbe sa vyjadrili dotknuté orgány štátnej správy, obvodný hygienik, ObSZPO ObNV II. Ich stanoviská nie sú záporné ani protichodné, ich podmienky sú zahrnuté vo výroku tohto rozhodnutia.

V konaní bolo zistené, že stavba je zrealizovaná podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa doručenia na NVB, OÚPA, prostredníctvom tunajšieho stavebného úradu.

OBVODNÝ NÁRODNÝ VÝBOR BRATISLAVA II
odbor výstavby a územného plánovania

[redacted]

Ing. D u š a n Š k u l t é t y
poverený vedením odboru
výstavby a územného plánovania

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,40	0,25
					0,35	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,60	0,10
				zástavba mestského typu (komplexy)	0,48	0,10
					0,40	0,15
				zástavba mestského typu	0,34	0,20
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25
					0,30	0,30
		201	OV celom. a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,54	0,15
				zástavba mestského typu	0,45	0,15
					0,34	0,20
K	3,0	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,50	0,15
					0,43	0,15
					0,38	0,20
L	3,3	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	intenzívna zástavba mestského typu	0,30	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba mestského typu	0,55	0,15
					0,41	0,15
				centrotvorné komplexy OV (napr. administratívno, obchodné, obslužné centrá a kultúrno-spoločenská vybavenosť)	0,33	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch dopravných uzlov medzinárodného významu*	0,70	0,10
M	3,6	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	intenzívna zástavba mestského typu	0,30	0,25
				zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia) **	0,42	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba OV v uzloch urbanistickej štruktúry CMC (napr. komplexy administratívno-obslužné, obchodné, kultúrno- spoločenské) s lokalizáciou výškových objektov	0,30	0,25
					0,28	0,25
				intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia) **	0,60	0,10

* predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami - Hlavná stanica

** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia) – zóna Pribinova, zóna Chalupkova

Poznámka: v priestorovom usporiadaní rešpektovanie výškových limitov zástavby MPR a pamiatkového územia CMO

Tab.2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka

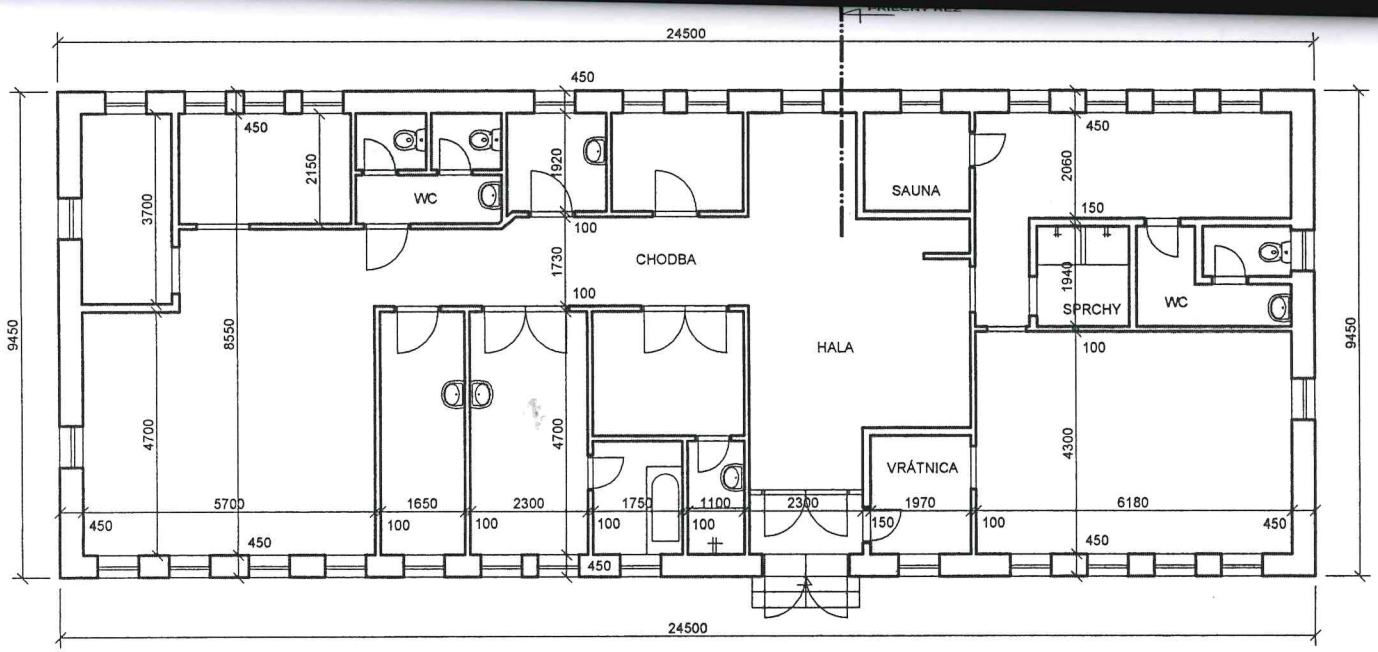
Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m^2	0,20	0,60
				RD - pozemok 500 – 1000 m^2	0,22	0,40
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 400 – 600 m^2	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m^2	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m^2	0,15	0,60

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
		201	OV celomestská a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25
					0,30	0,30
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20
I	2,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,22	0,30
					0,20	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	centrotvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,28	0,25
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV	0,30	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,27	0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,30
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzlov medzinárodného významu*	0,70	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,30	0,30
M	3,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0, 30	0,25
				komplexy OV	0,28	0,25
				intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia) **	0,52	0,10
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzlov medzinárodného významu*	0,6	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,27	0,35
				zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia **	0,38	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzlov medzinárodného významu*	0,50	0,30

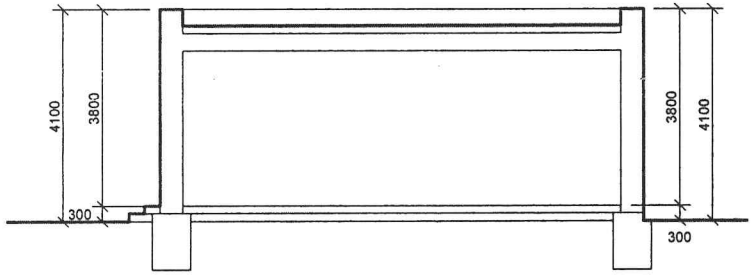
* predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami –Železničná stanica Filiálka, Železničná stanica Nové Mesto, Autobusová stanica Mlynské nivy

** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia) – Klingerka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25
		201	OV celom. a nadmestského významu	zariadenia mestotvorného charakteru a komplexy (napr. nákupné a obslužné centrá regionálneho významu)	0,50	0,15
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD – pozemky 180-240 m²	0,45	0,20
				radové RD - pozemky 300-450 m²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru, komplexy	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	0,30	0,20
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,15
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy- zástavba mestského typu	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,50	0,20
				zástavba mestského typu	0,28	0,20
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,36	0,20
		302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,38	0,20
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – zástavba mestského typu	0,28	0,25
					0,26	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30
		202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,35	0,30
				OV lokálnych centier	0,28	0,25
		301	Priemyselná výroba	areály	0,47	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,20
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,26	0,30
					0,24	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,23	0,30
					0,21	0,30



PôDORYS

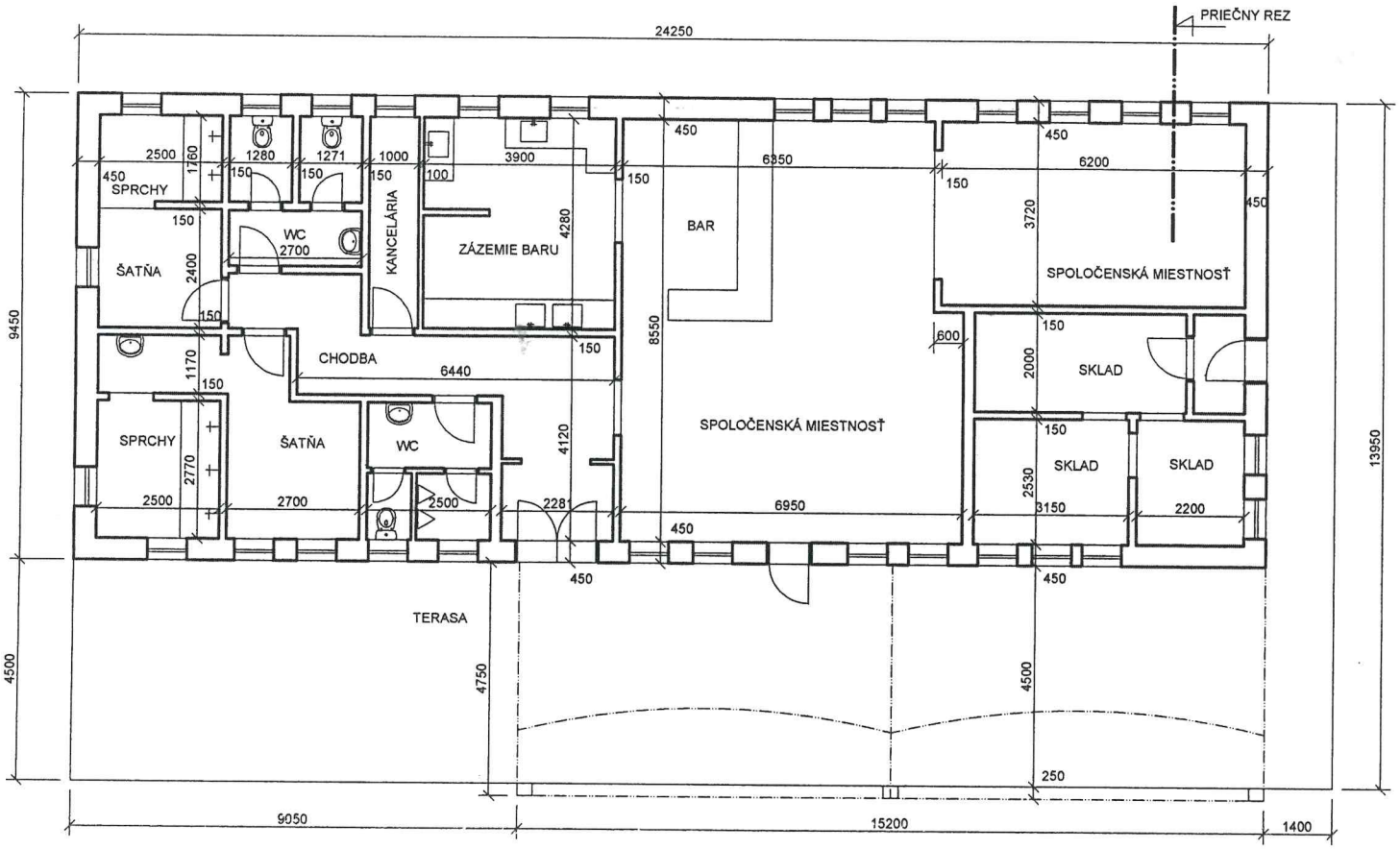


PRIEČNY REZ

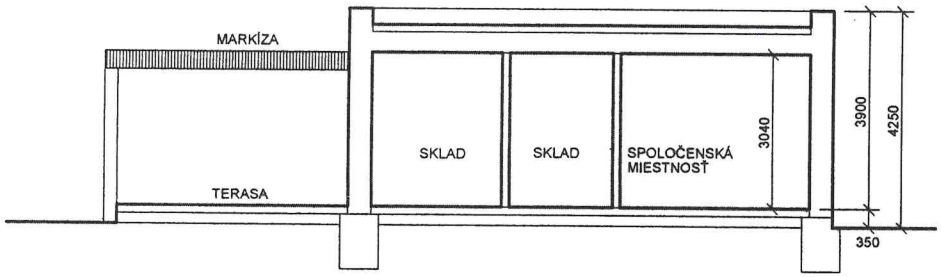
BUDOVA súpisné číslo 382 na parcele číslo 15425/40

M 1:100

katastrálne územie Nivy, BRATISLAVA



PôDORYS



PRIEČNY REZ

OBJEKT na parcele číslo 15425/41

M 1:100

BRATISLAVA


Budova " B "


Budova " B "


TENISOVÁ ŠKOLA
JOZEFA MIKOVÍNIHO
TENISOVÝ KLUB TENNIS CLASSIC
Budova " B "


Budova " B "

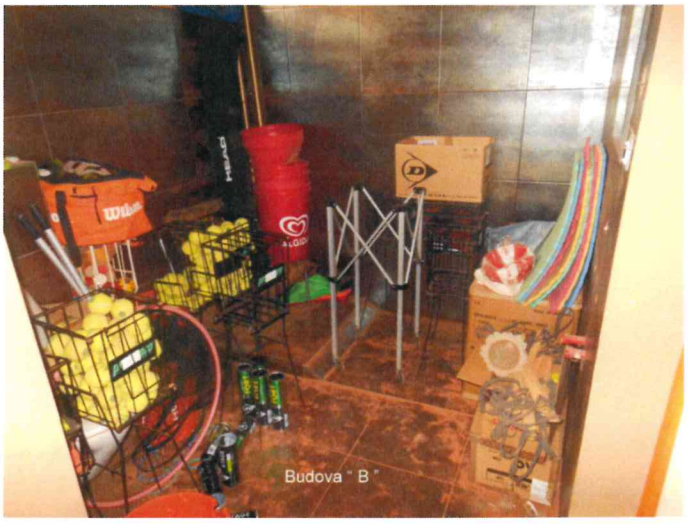

Oplotenie areálu


Oplotenie areálu


Budova " B "


Budova " B "


Budova " B "

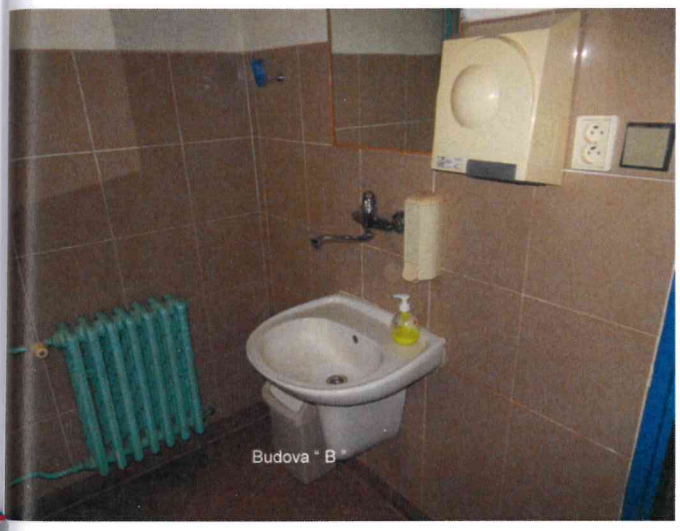

Budova " B "


Budova " B "


Budova " B "

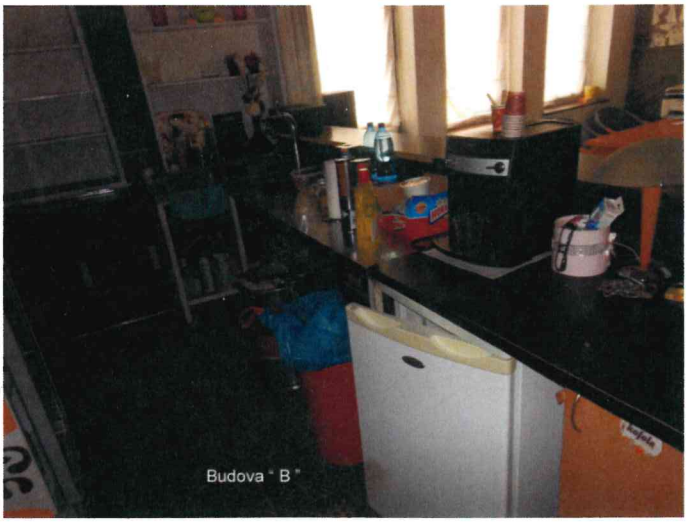

Budova " B "


Budova " B "


Budova " B "


Budova " B "


Budova " B "


Budova " B "


Budova " B "


Budova " B "


Budova " B "


Budova " B "


Budova " B "

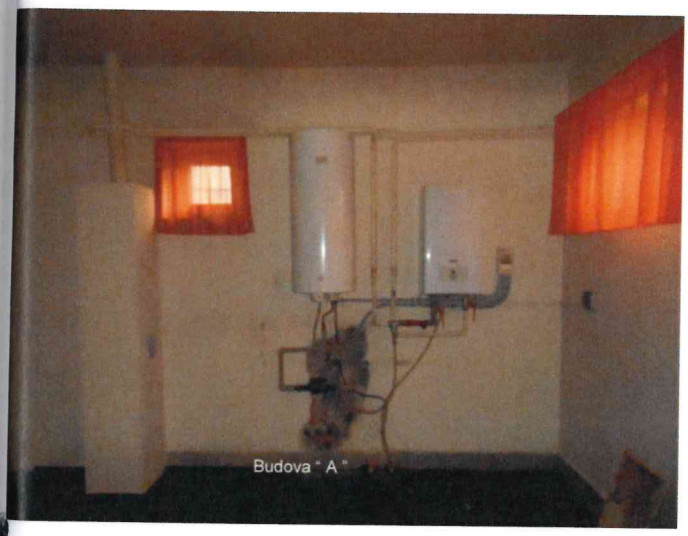

Budova " B "



Budova " A "



Vstup do areálu



Budova " A "



Budova " A "



Budova " A "



Budova " A "


Budova " A "


Budova " A "


Budova " A "


Budova " A "


Budova " A "

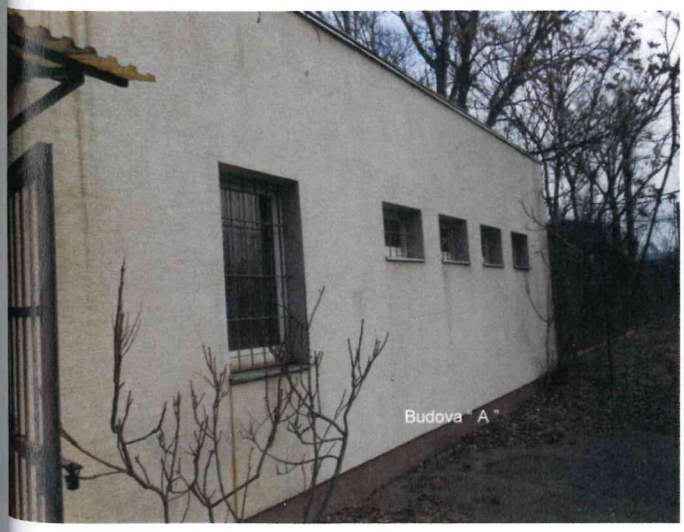

Budova " A "


Budova " A "


Budova " A "


Budova " A "


Budova " A "


Budova " A "


emit
masáže
pedikúra
manikúra
kozmetika
slender life
lymfodrenáž
sauna suchá
liečba celulitídy
perličkový kúpeľ
sauna infračervená
Tel.: 02/ 5827 0240
Budova " A "

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 911128.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 15/2022

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

[redacted]

Znalec: STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta č. 32/B, 811 09 Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č:65263/B, **znalecká organizácia z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad** hodnoty nehnuteľností, **zapísaná v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR** pod e.č. 900247
www.statusplus.sk , grebac@statusplus.sk , **mobil 0905 305 820**

Zadávateľ: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie** 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481.

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. OTS2302718 zo dňa 8.6.2023.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 68/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavebných objektov "Športového areálu" na ulici Mlynské nivy v Bratislave na pozemkoch parc.č. 15425/60, 15425/61, 15425/62, 15425/63, 15425/64, 15425/144 a 15435/1 v k.ú. Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II v rozsahu stavebných objektov:
- SO 003 ihriská a tréningová plocha
- SO 004 parkovisko pred areálom
- SO 004 vnútroareálové komunikácie - cesty a parkovisko
- SO 005 vnútroareálové komunikácie - chodníky a parkovisko
- SO 008 vonkajšie oplotenie areálu
- SO 009 vnútorné oplotenie ihrísk
- SO 010 vodovodná prípojka
- SO 011 kanalizačná prípojka a vnútroareálové rozvody kanalizácie
- SO 013 vnútroareálové rozvody vody
- SO 014 vonkajšie kábelové rozvody NN elektro
- SO 015 vonkajšie osvetlenie

za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 186 (156)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavebných objektov "Športového areálu" na ulici Mlynské nivy v Bratislave na pozemkoch parc.č. 15425/60, 15425/61, 15425/62, 15425/63, 15425/64, 15425/144 a 15435/1 v k.ú. Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II v rozsahu stavebných objektov:
- SO 003 ihriská a tréningová plocha
- SO 004 parkovisko pred areálom
- SO 004 vnútroareálové komunikácie - cesty a parkovisko
- SO 005 vnútroareálové komunikácie - chodníky a parkovisko
- SO 008 vonkajšie oplotenie areálu
- SO 009 vnútorné oplotenie ihrísk
- SO 010 vodovodná prípojka
- SO 011 kanalizačná prípojka a vnútroareálové rozvody kanalizácie
- SO 013 vnútroareálové rozvody vody
- SO 014 vonkajšie kábelové rozvody NN elektro
- SO 015 vonkajšie osvetlenie

za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

2. Účel znaleckého posudku: Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 13.6.2023.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.6.2023.

5. Podklady na vypracovanie posudku:
a/ podklady dodané zadávateľom:
Zákres hraníc areálu s vyznačením vonkajšieho oplotenia do katastrálnej mapy,
Zákres ortofotomapy do stavu podľa evidencie KN,
2 x digitálna technická mapa Hlavného mesto SR Bratislavy,
Kolaudačné rozhodnutie vydané Obvodným národným výborom Bratislava II č. VÚP 327/2067/90/M1-12 zo dňa 19.7.1990,
Zameranie skutočného stavu oplotenia a spevnených plôch - geodetický elaborát, vypracované Magistrátom Hl. mesta SR Bratislava, Ing. Ingrid Nemčeková dňa 15.6.2023,
Sprievodná správa,
Technická správa - ihriská,
Situácia a vzorové priečne rezy ihrísk,
Technická správa - parkovisko,
Vzorový priečny rez parkoviska,
Technická správa - vnútroareálové komunikácie a chodníky,
Vzorové priečne rezy vnútroareálových komunikácií a chodníkov,
Technická správa - vonkajšie oplotenie,
Výkres vonkajšieho oplotenia,
Technická správa - vnútorné oplotenie,
Situácia vnútorného oplotenia,
Vzorové priečne rezy vnútorného oplotenia,
Technická správa - vodovodná prípojka,
Pozdĺžny profil a vzorový priečny rez vodovodnej prípojky,
Vodomerná šachta vodovodnej prípojky,
Technická správa - kanalizačná prípojka,
Situácia, pozdĺžny a vzorový priečny rez kanalizačnej prípojky,
Revízne šachty kanalizácie,
Technická správa - vnútroareálové rozvody vody,
Situácia, pozdĺžny profil a šachty na vnútroareálových rozvodoch vody,
Technická správa - vonkajšie kábelové rozvody NN elektro,
Situácia vonkajších kábelových rozvodov NN elektro,
Technická správa - vonkajšie osvetlenie,
Situácia vonkajšieho osvetlenia,

Objednávka znaleckého posudku č. OTS2302718 zo dňa 8.6.2023.

b/ podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 12.6.2023 - pre pozemok p.č. 15425/60,

Titulná strana výpisu z katastra nehnuteľností, čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 12.6.2023 - pre pozemok p.č. 15425/61,

Titulná strana výpisu z katastra nehnuteľností, čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 12.6.2023 - pre pozemok p.č. 15425/62,

Titulná strana výpisu z katastra nehnuteľností, čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 12.6.2023 - pre pozemok p.č. 15425/63,

Titulná strana výpisu z katastra nehnuteľností, čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 12.6.2023 - pre pozemok p.č. 15425/64,

Titulná strana výpisu z katastra nehnuteľností, čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 12.6.2023 - pre pozemok p.č. 15425/144,

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis parciel registra "C" vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 13.6.2023 - pre pozemok p.č. 15435/1,

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nivy, vytvorená cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 12.6.2023,

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nivy, vytvorená cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 13.6.2023,

Mapa ZBGIS,

Územný plán mesta - priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia - komplexné riešenie a návrh záväznej časti a charakteristika jednotlivých funkčných plôch,

Fotodokumentácia zo dňa 13.6.2023.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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

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

Zákon Národnej rady SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

7. Definície dôležitých pojmov:

Definície podľa prílohy č.3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

1. 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 neprimeranou pohnútkou.

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2023 (k_{cu} = 3,547) na základe zverejnenej hodnoty koeficientu cenovej úrovne na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva STU Bratislava.

3. Technická hodnota (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Všeobecná hodnota stavieb bola určená metódou polohovej diferenciácie.
Metóda polohovej diferenciácie pre stanovenie VŠH stavieb sa vypočíta zo základného vzťahu:

$VŠH_S$= TH . k_{PD} [€], kde

TH - technická hodnota stavby [€],
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Stanoviť VŠH uvedených objektov "Športového areálu Doprastav" bez VŠH pozemkov a stavieb na pozemkoch parc.č. 15425/40 a 15425/41, k.ú. Nivy.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:
Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
VŠHS = TH * kPD [€],
kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného

koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota stavieb bola určená metódou polohovej diferenciácie ako najobjektívnejšej metódy pre stanovenie posudzovaného typu nehnuteľností.
Všeobecná hodnota stavieb bola určená metódou polohovej diferenciácie. Kombinovaná metóda nebola použitá z dôvodu nepreukázateľných výnosov podobných stavieb formou nájmu. Porovnávacia metóda nebola použitá z dôvodov nedostatku porovnateľných obchodov pre stavby posudzovaného typu v lokalite.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ,
Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. Ružinov
Katastrálne územie: Nivy
Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 15425/60, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5350 m2,	22,	1,	1
parc.č. 15425/61, ostatná plocha o výmere 417 m2,	30,	1,	1
parc.č. 15425/62, ostatná plocha o výmere 1257 m2,	30,	1,	1
parc.č. 15425/63, ostatná plocha o výmere 1250 m2,	30,	1,	1
parc.č. 15425/64, ostatná plocha o výmere 1153 m2,	30,	1,	1
parc.č. 15425/144, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 625 m2,	25,	1,	1

Iné údaje: bez zápisu
Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné
25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
Spoločná nehnuteľnosť:
1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI
1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, SR, IČO: 603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/1
Tituly nadobudnutia: podľa výpisu z KN, výpisu z LV č. 1
Iné údaje: podľa výpisu z KN, výpisu z LV č. 1
Poznámky: podľa výpisu z KN, výpisu z LV č. 1
Správca: podľa výpisu z KN, výpisu z LV č. 1
Nájomca: podľa výpisu z KN, výpisu z LV č. 1
Iná oprávnená osoba: podľa výpisu z KN, výpisu z LV č. 1
Iné údaje nepriradené: podľa výpisu z KN, výpisu z LV č. 1
ČASŤ C: ŤARCHY
podľa výpisu z KN, výpisu z LV č. 1, ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

c) Údaje o obhliadke a fotodokumentácia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním a fotodokumentácia vykonaná dňa 13.6.2023. Počas miestnej obhliadky boli meraním a geodetickým zameraním zistené rozmery posudzovaných nehnuteľností.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:
Technická dokumentácia - projektová dokumentácia posudzovaných stavebných objektov je v súlade so zisteným skutočným stavom, okrem projektu vonkajšieho osvetlenia, kde boli zistené rozdiely v počte svietidiel. Počas miestnej obhliadky boli kontrolným meraním zistené rozmery posudzovaných nehnuteľností. Merné jednotky posudzovaných nehnuteľností boli získané meraním počas miestnej obhliadky a z poskytnutých podkladov technickej dokumentácie ako aj na základe priloženého Zamerania skutočného stavu oplotenia a spevnených plôch - geodetického elaborátu, vypracovaného Magistrátom Hl. mesta SR Bratislava, Ing. Ingrid Nemčeková dňa 15.6.2023.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu údajov so zisteným skutočným stavom:
Údaje z katastra nehnuteľností podľa výpisu z katastra nehnuteľností, čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II a podľa zákresu v katastrálnej mape v k.ú. Nivy sú v súlade so zisteným skutočným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Stavebné objekty "Športového areálu" na ulici Mlynské nivy v Bratislave na pozemkoch parc.č. 15425/60, 15425/61, 15425/62, 15425/63, 15425/64, 15425/144 a 15435/1 v k.ú. Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II v rozsahu stavebných objektov:
- SO 003 ihriská a tréningová plocha
- SO 004 parkovisko pred areálom
- SO 004 vnútroareálové komunikácie - cesty a parkovisko
- SO 005 vnútroareálové komunikácie - chodníky a parkovisko
- SO 008 vonkajšie oplotenie areálu
- SO 009 vnútorné oplotenie ihrísk
- SO 010 vodovodná prípojka
- SO 011 kanalizačná prípojka a vnútroareálové rozvody kanalizácie
- SO 013 vnútroareálové rozvody vody
- SO 014 vonkajšie káblové rozvody NN elektro
- SO 015 vonkajšie osvetlenie.

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):
https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a
Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v rozvojovom a zastavanom území obce v mestskej časti Bratislava - Ružinov, na ulici Mlynské nivy. Územie je podľa územného plánu s funkciou: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501.

h) Prístup k ohodnocovaným nehnuteľnostiam:
Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú na pozemkoch parc.č. 15425/60,61,62,63,64,144 a na pozemku parc.č. 15435/1 v k.ú. Nivy. Pozemok parc.č. 15435/1 tvorí zastavanú plochu ulice Mlynské nivy, pozemok nie je evidovaný na liste vlastníctva. Nehnuteľnosti majú prístup na verejné priestranstvo.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 SO 008 Vonkajšie oplotenie areálu

Oplotenie "Športového areálu" je postavené po obvode pozemku parc.č. 15425/60, k.ú. Nivy. Ide o betónové prefabrikované oplotenie z pohľadového betónu s tvarovaním betónovej výplne polkruhovými otvormi na okrajoch prefabrikátov, výšky 2,0 m celkovej dĺžky 383,70 m podľa priloženého Zamerania skutočného stavu oplotenia a spevnených plôch - geodetického elaborátu, vypracovaného Magistrátom Hl. mesta SR Bratislava, Ing. Ingrid Nemčeková dňa 15.6.2023. Oplotenie je postavené ná súvislý betónový základový pás, ktorý ako podmurovka vyčnieva nad úroveň upraveného terénu. V oplotení je kovová brána pre vjazd do areálu a bránka pre vstup do areálu. Ide o jediný prístup do areálu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	383,70m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	383,70m	926	30,74 €/m
	Spolu:			**53,98 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	767,40m^2	545	18,09 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 383,70 m
Pohľadová plocha výplne: 383,70 * 2,0 = 767,40 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 008 Vonkajšie oplotenie areálu	1990	33	37	70	47,14	52,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(383,70m * 53,98 €/m + 767,40m^2 * 18,09 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,547 * 1,12	138 933,68
Technická hodnota	52,86 % z 138 933,68 €	73 440,34

2.1.2 SO 009 Vnútorné oplotenie ihrísk - nízke

Vnútorné oplotenie ihrísk - nízke je na východnej strane obvodu tenisového kurtu na pozemku parc.č. 15425/63, k.ú. Nivy, na strane priklonenej k reštauračnému zariadeniu. Ide o oplotenie zo strojového pletiva do oceľových rámov, ktoré sú prichytené na oceľové stĺpiky výšky 1,1 m. Oceľové stĺpiky sú zabetónované v základových pätkách. V tomto oplotení nie sú vstupné bránky. Celková dĺžka nízkeho oplotenia je 25 m. Životnosť stavebného objektu je stanovená odborným odhadom na dobu 40 rokov. Doba vzniku vnútorného oplotenia ihrísk je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	25,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	27,50m²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 25 m
Pohľadová plocha výplne: 25 * 1,1 = 27,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 009 Vnútorné oplotenie ihrísk - nízke	1990	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(25,00m * 5,64 €/m + 27,50m² * 12,61 €/m²) * 3,547 * 1,12	1 937,75
Technická hodnota	17,50 % z 1 937,75 €	339,11

2.1.3 SO 009 Vnútorné oplotenie ihrísk - vysoké

Vnútorné oplotenie ihrísk - vysoké je po obvode ihrísk s tenisovými kurtmi a po obvode volejbalového ihriska. Oplotenie volejbalového ihriska o rozmeroch 15 x 27,5 m uvažujem len z troch strán, z jednej strany (juhovýchodná strana o dĺžke 27,5 m) je oplotenie rozpadnuté z dôvodu zanedbanej údržby.
Oplotenie tenisových kurtov je na troch hracích plochách o pôdorysných rozmeroch 1 x 35 x 35 m a 2 x 35 x 32,5 m. V prípade väčšieho ihriska s tenisovým kurtom o rozmere 35 x 35 m je vynechaná dĺžka 25 m s nízkym oplotením.
Ide o oplotenie zo strojového pletiva do oceľových rámov, ktoré sú prichytené na oceľové stĺpiky výšky 3,5 m. Strojové pletivo v oceľových rámoch je v troch výškach nad sebou. Oceľové stĺpiky sú zabetónované v základových pätkách. V tomto oplotení sú 3 vstupné bránky zo strojového pletiva do oceľových rámov. Životnosť stavebného objektu je stanovená odborným odhadom na dobu 40 rokov.

Doba vzniku vnútorného oplotenia ihrísk je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	442,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	1 548,75m^2	380	12,61 €/m
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	3 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 35 * 4 - 25 + 2 * (32,5 * 2 + 35 * 2) + 15 * 2 + 27,5 = 442,50 m
Pohľadová plocha výplne: 442,5 * 3,5 = 1548,75 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 009 Vnútorné oplotenie ihrísk - vysoké	1990	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(442,50m * 5,64 €/m + 1 548,75m^2 * 12,61 €/m^2 + 3ks * 129,12 €/ks) * 3,547 * 1,12	89 037,98
Technická hodnota	17,50 % z 89 037,98 €	15 581,65

2.1.4 SO 003 Ihriská

Ihriská v "športovom areáli" sú na pozemkoch parc.č. 15425/61, 62, 63 a 64, k.ú. Nivy. Na pozemkoch parc.č. 15425/62, 63 a 64 sú tenisové kurty a na pozemku parc.č. 15425/61 je bývalé volejbalové ihrisko. Spevnená plocha volejbalového ihriska sa nezachovala, pôvodná úprava bola antukový povrch, avšak z dôvodu zanedbanej údržby povrchu je na ihrisku náletová zeleň. Tenisové kurty majú antukový povrch. Jedno tenisové ihrisko má rozmer 35 x 35 m a dve tenisové ihriská majú rozmer 35 x 32,5 m. Tenisové ihriská s kurtmi sú po obvode drenážované, skladba spevnenej plochy pozostáva z dvoch vrstiev antuky na škvarový násyp a na štrkopiesok. Celá plocha je hutnená. Životnosť stavebného objektu je stanovená odborným odhadom na dobu 40 rokov za predpokladu obnovovania antukového povrchu čo je súčasťou jeho údržby. Doba vzniku spevnených plôch ihrísk je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.c) Antukové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 230/30,1260 = 7,63 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 35 * 35 + 2 * 35 * 32,5 = 3500 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 003 Ihriská	1990	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3500 m² ZP * 7,63 €/m2 ZP * 3,547 * 1,12	106 089,35
Technická hodnota	17,50 % z 106 089,35 €	18 565,64

2.1.5 SO 003 Ihriská - tréningová plocha

Na pozemku parc.č. 15425/60, k.ú. Nivy v "športovom areáli" je tréningová plocha, ktorá je na jednom konci po jej obvode ukončená železobetónovou monolitickou stenou. Tréningová plocha je betónová monolitická spevnená plocha so štrkovým podsypom. Plošná výmera tréningovej plochy je 122,47 m2 na základe priloženého Zamerania skutočného stavu oplotenia a spevnených plôch - geodetického elaborátu, vypracovaného Magistrátom Hl. mesta SR Bratislava, Ing. Ingrid Nemčeková dňa 15.6.2023. Životnosť stavebného objektu je stanovená odborným odhadom na dobu 40 rokov. Doba vzniku tréningovej plochy je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30,1260 = 8,63 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 122,47 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 003 Ihriská - tréningová plocha	1990	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	122,47 m² ZP * 8,63 €/m2 ZP * 3,547 * 1,12	4 198,75
Technická hodnota	17,50 % z 4 198,75 €	734,78

2.1.6 SO 003 Ihriská - tréningová plocha - stena

Na pozemku parc.č. 15425/60, k.ú. Nivy v "športovom areáli" je tréningová plocha, ktorá je na jednom konci po jej obvode ukončená železobetónovou monolitickou stenou rozmerov 10,09 * 3,4 m, hrúbka steny je 200 mm. Životnosť steny je stanovená odborným odhadom na dobu 60 rokov. Doba vzniku steny je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1300/30,1260 = 43,15 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 10,09 * 3,4 = 34,31 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 003 Ihriská - tréningová plocha - stena	1990	33	27	60	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	34,31 m³ OP * 43,15 €/m3 OP * 3,547 * 1,12	5 881,40
Technická hodnota	45,00 % z 5 881,40 €	2 646,63

2.1.7 SO 004 Parkovisko pred areálom

Na pozemkoch parc.č. 15435/1 a 15425/144, k.ú. Nivy pred vstupom do "športového areálu" je vonkajšie nekryté parkovisko s betónovým monolitickým povrchom, ktorý je dilatovaný. Životnosť pakoviska s betónovým povrchom pred vstupom do areálu je stanovená odborným odhadom na dobu 40 rokov. Plošná výmera parkoviska je 339,50 m2 podľa geodetického elaborátu, vypracovaného Magistrátom Hl. mesta SR Bratislava, Ing. Ingrid Nemčeková dňa 15.6.2023. Doba vzniku stavebného objektu je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 339,50 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 004 Parkovisko pred areálom	1990	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	339,5 m^2 ZP * 10,95 €/m2 ZP * 3,547 * 1,12	14 768,39
Technická hodnota	17,50 % z 14 768,39 €	2 584,47

2.1.8 SO 004 Vnútroareálové komunikácie - cesty a parkovisko

Na pozemku parc.č. 15425/60, k.ú. Nivy vo vnútornom priestore "športového areálu" sú vnútroareálové komunikácie s betónovým povrchom, ktoré pozostávajú zo spevnených betónových ciest a z parkoviska s betónovým povrchom, ktoré je za budovou postavenej na p.č. 15425/41. Ide o vonkajšie nekryté parkovisko, cesty slúžia na dopravu v areáli. Životnosť komunikácií s betónovým povrchom je stanovená odborným odhadom na dobu 40 rokov. Plošná výmera vnútroareálových komunikácií je 1403,90 m2 podľa geodetického elaborátu, vypracovaného Magistrátom Hl. mesta SR Bratislava, Ing. Ingrid Nemčeková dňa 15.6.2023. Doba vzniku stavebného objektu je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 1403,90 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 004 Vnútroareálové komunikácie - cesty a parkovisko	1990	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1403,9 m² ZP * 10,95 €/m2 ZP * 3,547 * 1,12	61 070,22
Technická hodnota	17,50 % z 61 070,22 €	10 687,29

2.1.9 SO 004 Vnútroareálové komunikácie - chodníky a parkovisko

Na pozemku parc.č. 15425/60, k.ú. Nivy vo vnútornom priestore "športového areálu" sú vnútroareálové komunikácie s povrchom z betónovej zámkovej dlažby, ktoré pozostávajú z chodníkov a z parkoviska. Chodníky zo zámkovej betónovej dlažby sa nachádzajú pri ihrisku s tenisovým kurtom, ktoré je na p.č. 15425/62, parkovisko je za týmto ihriskom. Ide o vonkajšie nekryté parkovisko, chodníky slúžia pre pohyb osôb okolo ihriska a ku parkovisku. Životnosť komunikácií s betónovým dláždeným povrchom zo zámkovej betónovej dlažby je stanovená odborným odhadom na dobu 40 rokov. Plošná výmera týchto vnútroareálových komunikácií je 395,49 m2 podľa geodetického elaborátu, vypracovaného Magistrátom Hl. mesta SR Bratislava, Ing. Ingrid Nemčeková dňa 15.6.2023. Doba vzniku stavebného objektu je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 720/30,1260 = 23,90 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 395,49 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 004 Vnútroareálové komunikácie - chodníky a parkovisko	1990	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	395,49 m² ZP * 23,9 €/m2 ZP * 3,547 * 1,12	37 550,23
Technická hodnota	17,50 % z 37 550,23 €	6 571,29

2.1.10 SO 010 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka "športového areálu" je trasovaná z dvoch smerov. Projektová dokumentácia uvádza vodovodnú prípojku A a vodovodnú prípojku B. Vodovodná prípojka A má dĺžku 91,5 m a vodovodná prípojka má dĺžku 20 m. Ide o oceľové potrubie oboch prípojok priemeru 89 x 3,5 mm. Na vodovodnej prípojke A je vodomerná šachta. Priebeh a kvalitatívne parametre podzemnej inžinierskej siete sú uvažované v rozsahu podľa projektovej dokumentácie, ktorá je prílohou tohto znaleckého posudku. Životnosť stavebného objektu je stanovená odborným odhadom na dobu 50 rokov. Doba vzniku vodovodných prípojok v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1950/30,1260 = 64,73 €/bm
Počet merných jednotiek: 91,5 + 20,0 = 111,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 010 Vodovodná prípojka	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	111,5 bm * 64,73 €/bm * 3,547 * 1,12	28 672,11
Technická hodnota	34,00 % z 28 672,11 €	9 748,52

2.1.11 SO 010 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta sa nachádza na vodovodnej prípojke A. Ide o betónovú izolovanú šachtu s vodomernou zostavou, s oceľovým poklopom a stúpacími železami rozmerov 2,6 x 1,4 x 2,55 m. Životnosť vodomernej šachty je stanovená odborným odhadom na dobu 50 rokov. Doba vzniku v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP

Počet merných jednotiek: 2,6*1,4*2,55 = 9,28 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 010 Vodomerná šachta	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9,28 m³ OP * 254,27 €/m3 OP * 3,547 * 1,12	9 373,94
Technická hodnota	34,00 % z 9 373,94 €	3 187,14

2.1.12 SO 011 Kanalizačná prípojka a vnútroareálové rozvody kanalizácie

Kanalizačná prípojka "športového areálu" je trasovaná z dvoch smerov. Projektová dokumentácia uvádza kanalizačnú prípojku k budove A a kanalizačnú prípojku k budove B. Kanalizačné prípojky sú súčasne vnútroareálové rozvody s revíznymi šachtami na ich trasách. Dĺžka prípojok a rozvodov je 58 a 93,5 m. Ide o kanalizačné potrubia z kameniny priemeru DN 200 mm. Priebeh a kvalitatívne parametre podzemnej inžinierskej siete sú uvažované v rozsahu podľa projektovej dokumentácie, ktorá je prílohou tohto znaleckého posudku. Životnosť stavebného objektu je stanovená odborným odhadom na dobu 60 rokov. Doba vzniku kanalizačnej prípojky a rozvodov v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 58 + 93,5 = 151,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 011 Kanalizačná prípojka a vnútroareálové rozvody kanalizácie	1990	33	27	60	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	151,5 bm * 41,49 €/bm * 3,547 * 1,12	24 970,96
Technická hodnota	45,00 % z 24 970,96 €	11 236,93

2.1.13 SO 011 Revízne šachty kanalizácie

Revízne šachty rozvodov kanalizácie sú betónové prefabrikované s oceľovým poklopom. Priemer šachiet je 1,0 m, hĺbka šachiet je premenlivá podľa upravenej výšky terénu a spádu gravitačného rozvodu kanalizácie. Na kanalizačnej prípojke k budove A sú 4 šachty a na kanalizačnej prípojke k budove B sú 3 šachty. Životnosť kanalizačných šachiet je stanovená odborným odhadom na dobu 60 rokov. Doba vzniku šachiet v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 9150/30,1260 = 303,72 €/Ks
Počet merných jednotiek: 4 + 3 = 7 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 011 Revízne šachty kanalizácie	1990	33	27	60	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7 Ks * 303,72 €/Ks * 3,547 * 1,12	8 445,99
Technická hodnota	45,00 % z 8 445,99 €	3 800,70

2.1.14 SO 013 Vnútroareálové rozvody vody

Vnútroareálové rozvody vody v "Športovom areáli" sú napojené na vodovodné prípojky A a B a slúžia na kropenie povrchov ihrísk a zásobovanie vodou areálu. Ide o vetvy rozvodu vodovodu označené ako A-1, A-1-1, B-1 a B-1-1. Materiál potrubia je z oceľových trubiek bezšvových zváraných. Priemer potrubia je DN 25 mm. Dĺžky vetiev 56 m, 18 m, 43 m a 8,5 m. Na rozvode vody sú vypúšťacie a ventilové šachty. Priebeh a kvalitatívne parametre podzemnej inžinierskej siete sú uvažované v rozsahu podľa projektovej dokumentácie, ktorá je prílohou tohto znaleckého posudku. Životnosť stavebného objektu je stanovená odborným odhadom na dobu 50 rokov. Doba vzniku rozvodu vody je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie

Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 56 + 18 + 43 + 8,5 = 125,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 013 Vnútroareálové rozvody vody	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	125,5 bm * 59,09 €/bm * 3,547 * 1,12	29 460,28
Technická hodnota	34,00 % z 29 460,28 €	10 016,50

2.1.15 SO 013 Ventilové šachty na vnútroareálovom rozvode vody

Na vnútroareálových rozvodoch vody v "Športovom areáli" sú ventilové šachty, ktoré sú betónové s poklopom rozmerov 1,4 x 1,4 x 1,0 m. Na vetve rozvodu vodovodu označenom ako A-1, A-1-1 sú 3 ventilové šachty a na vetve B-1 a B-1-1 sú 3 ventilové šachty. Životnosť stavebného objektu je stanovená odborným odhadom na dobu 50 rokov. Doba vzniku objektu je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7850/30,1260 = 260,57 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: (3 + 3) * 1,4 * 1,4 * 1,0 = 11,76 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 013 Ventilové šachty na vnútroareálovom rozvode vody	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11,76 m³ OP * 260,57 €/m3 OP * 3,547 * 1,12	12 173,37
Technická hodnota	34,00 % z 12 173,37 €	4 138,95

2.1.16 SO 013 Vypúšťacie šachty na vnútroareálovom rozvode vody

Na vnútroareálových rozvodoch vody v "Športovom areáli" sú vypúšťacie šachty, ktoré sú betónové s poklopom rozmerov 1,5 x 1,6 x 2,2 m. Na vetve rozvodu vodovodu označenom ako A-1, A-1-1 je 1 vypúšťacia šachta a na vetve B-1 a B-1-1 je 1 vypúšťacia šachta. Životnosť stavebného objektu je stanovená odborným odhadom na dobu 50 rokov. Doba vzniku objektu je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7850/30,1260 = 260,57 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: (1 + 1) * 1,5 * 1,6 * 2,2 = 10,56 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 013 Vypúšťacie šachty na vnútroareálovom rozvode vody	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,56 m³ OP * 260,57 €/m3 OP * 3,547 * 1,12	10 931,19
Technická hodnota	34,00 % z 10 931,19 €	3 716,60

2.1.17 SO 014 Vonkajšie kábelové rozvody NN elektro - prípojka

Vonkajšie kábelové rozvody NN elektro - prípojka "športového areálu" je trasovaná zo skrine PRIS 4, ktorá bola v čase projektu existujúca do skrine PRIS 3. Prípojka NN elektro je napojená v skrini susednej budovy a ukončená na hranici areálu. Dĺžka podzemného vedenia prípojky NN elekro je 52,50 m. Životnosť stavebného objektu je stanovená odborným odhadom na dobu 50 rokov. Priebeh a kvalitatívne parametre podzemnej inžinierskej siete sú uvažované v rozsahu podľa projektovej dokumentácie, ktorá je prílohou tohto znaleckého posudku. Doba vzniku vonkajších kábelových rozvodov NN elektro - prípojky je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.1) káblová prípojka zemná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 490/30,1260 = 16,27 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,76 €/bm
Počet merných jednotiek: 52,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 014 Vonkajšie kábelové rozvody NN elektro - prípojka	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	52,5 bm * (16,27 €/bm + 0 * 9,76 €/bm) * 3,547 * 1,12	3 393,33
Technická hodnota	34,00 % z 3 393,33 €	1 153,73

2.1.18 SO 014 Vonkajšie kábelové rozvody NN elektro

Vonkajšie kábelové rozvody NN elektro napájajú budovy v "športovom areáli" zo skrine PRIS 3, kde je ukončená prípojka NN elektro, do skríň na fasádach budov. Dĺžka podzemného vedenia NN elektro je spolu 125 m. Životnosť stavebného objektu je stanovená odborným odhadom na dobu 50 rokov. Priebeh a kvalitatívne parametre podzemnej inžinierskej siete sú uvažované v rozsahu podľa projektovej dokumentácie, ktorá je prílohou tohto znaleckého posudku. Doba vzniku vonkajších kábelových rozvodov NN elektro je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 480/30,1260 = 15,93 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 125 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 014 Vonkajšie kábelové rozvody NN elektro	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	125 bm * (15,93 €/bm + 0 * 9,56 €/bm) * 3,547 * 1,12	7 910,52
Technická hodnota	34,00 % z 7 910,52 €	2 689,58

2.1.19 SO 015 Vonkajšie osvetlenie - NN rozvod

Vonkajšie osvetlenie - NN rozvod je podzemné elektrické vedenie napojené v skrini na fasáde objektu na pozemku parc.č. 15425/41, k.ú. Nivy. Vedenie napája stožiarové lampy pre osvetlenie tenisových kurtov a komunikácií v areáli. Dĺžka podzemného vedenia rozvodu NN elektro vonkajšieho osvetlenia je spolu 330 m. Priebeh a kvalitatívne parametre podzemnej inžinierskej siete sú uvažované v rozsahu podľa projektovej dokumentácie, ktorá je prílohou tohto znaleckého posudku, počet svietidiel je upravený podľa skutočného stavu. Životnosť stavebného objektu je stanovená odborným odhadom na dobu 50 rokov. Doba vzniku vonkajších kábelových rozvodov NN elektro vonkajšieho osvetlenie je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.a) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 293/30,1260 = 9,73 €/bm
Počet merných jednotiek: 330 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 015 Vonkajšie osvetlenie - NN rozvod	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	330 bm * 9,73 €/bm * 3,547 * 1,12	12 755,75
Technická hodnota	34,00 % z 12 755,75 €	4 336,96

2.1.20 SO 015 Vonkajšie osvetlenie - svietidlá pri tenisových kurtoch

Vonkajšie osvetlenie dvoch tenisových kurtov má spolu 8 stožiarových svietidiel s reflektormi (jeden tenisový kurt je bez umelého osvetlenia). Výška stožiaru svietidla je 12,5 m. Počet svietidiel je podľa skutočného stavu. Životnosť stavebného objektu je stanovená odborným odhadom na dobu 50 rokov. Doba vzniku objektu je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.j) svietidlo stožiarové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 24290/30,1260 = 806,28 €/Ks
Počet merných jednotiek: 8 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 015 Vonkajšie osvetlenie - svietidlá pri tenisových kurtoch	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 Ks * 806,28 €/Ks * 3,547 * 1,12	25 624,48
Technická hodnota	34,00 % z 25 624,48 €	8 712,32

2.1.21 SO 015 Vonkajšie osvetlenie - svietidlá pri komunikácií

Vonkajšie osvetlenie komunikácií ma v areáli spolu 2 stožiarové svietidlá s reflektormi. Výška stožiaru svietidla je 4,0 m. Počet svietidiel je podľa skutočného stavu. Životnosť stavebného objektu je stanovená odborným odhadom na dobu 50 rokov. Doba vzniku objektu je v roku 1990 podľa priloženého Kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.i) svietidlo sadové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 10080/30,1260 = 334,59 €/Ks
Počet merných jednotiek: 2 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,547
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,12

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 015 Vonkajšie osvetlenie - svietidlá pri komunikácií	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2 Ks * 334,59 €/Ks * 3,547 * 1,12	2 658,41
Technická hodnota	34,00 % z 2 658,41 €	903,86

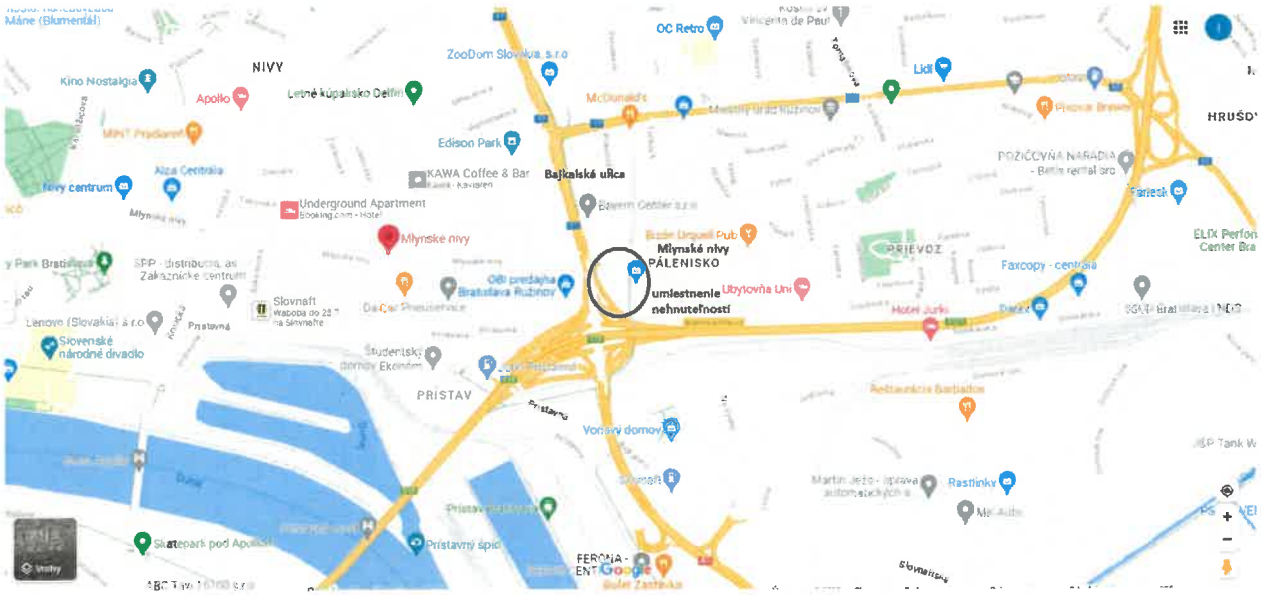
2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
SO 008 Vonkajšie oplotenie areálu	138 933,68	73 440,34
SO 009 Vnútorné oplotenie ihrísk - nízke	1 937,75	339,11
SO 009 Vnútorné oplotenie ihrísk - vysoké	89 037,98	15 581,65
SO 003 Ihriská	106 089,35	18 565,64
SO 003 Ihriská - tréningová plocha	4 198,75	734,78
SO 003 Ihriská - tréningová plocha - stena	5 881,40	2 646,63
SO 004 Parkovisko pred areálom	14 768,39	2 584,47
SO 004 Vnútroareálové komunikácie - cesty a parkovisko	61 070,22	10 687,29
SO 004 Vnútroareálové komunikácie - chodníky a parkovisko	37 550,23	6 571,29
SO 010 Vodovodná prípojka	28 672,11	9 748,52
SO 010 Vodomerná šachta	9 373,94	3 187,14
SO 011 Kanalizačná prípojka a vnútroareálové rozvody kanalizácie	24 970,96	11 236,93
SO 011 Revízne šachty kanalizácie	8 445,99	3 800,70
SO 013 Vnútroareálové rozvody vody	29 460,28	10 016,50
SO 013 Ventilové šachty na vnútroareálovom rozvode vody	12 173,37	4 138,95
SO 013 Vypúšťacie šachty na vnútroareálovom rozvode vody	10 931,19	3 716,60
SO 014 Vonkajšie kábelové rozvody NN elektro - prípojka	3 393,33	1 153,73
SO 014 Vonkajšie kábelové rozvody NN elektro	7 910,52	2 689,58
SO 015 Vonkajšie osvetlenie - NN rozvod	12 755,75	4 336,96
SO 015 Vonkajšie osvetlenie - svietidlá pri tenisových kurtoch	25 624,48	8 712,32
SO 015 Vonkajšie osvetlenie - svietidlá pri komunikácií	2 658,41	903,86
Celkom:	**635 838,08**	**194 792,99**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:
Ohodnocované nehnuteľnosti sú súčasťou "Športového areálu" na ulici Mlynské nivy v Bratislave na pozemkoch parc.č. 15425/60, 15425/61, 15425/62, 15425/63, 15425/64, 15425/144 a 15435/1 v k.ú. Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II. Ide o lokalitu na križovatke ulíc Mlynské nivy a Bajkalská v blízkosti vyústenia Prístavného mostu na ľavom brehu Dunaja. Lokalita je charakterizovaná prevládajúcimi funkciami zariadení občianskej vybavenosti - obchody a služby, administratívnych sídiel, ľahkej výroby, technickej a dopravnej vybavenosti územia ako aj funkciou bývania v bytových domoch. Linky mestskej hromadnej dopravy - autobusy sú v blízkosti ohodnocovaných nehnuteľností na Bajkalskej ulici. Lokalita je mierne zaťažená hlukom a prašnosťou od dopravy na Bajkalskej ulici, ktorá je jednou z hlavných dopravných tepien mesta, ako aj na Prístavnom moste a na mestskom diaľničnom obchvate. Prírodné lokality sa nenachádzajú v bezprostrednom okolí športového areálu. Lokalitu hodnotím ako územie tvoriace širšie centrum mesta s vyhovujúcou dostupnosťou centra mesta a jeho historického jadra aj prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy.

Mestská časť Ružinov je jedna z najväčších častí mesta a centrálna časť susediaca so Starým Mestom, Novým Mestom, Podunajskými Biskupicami, Vrakuňou, Petržalkou cez rieku Dunaj, atď. Ide o rozvinutú mestskú časť s dobrou a hustou dopravnou sieťou, hromadnou dopravou, so zastúpením kompletnej občianskej vybavenosti, so zastúpením centrálnych orgánov štátnej správy a miestnej samosprávy, cirkevných, kultúrnych, školských, zdravotníckych a spoločenských ustanovizní.
Dostupnosť centrálnych úradov Slovenskej republiky v hl. meste SR Bratislave je do 10 min. mestskou hromadnou dopravou. Pracovné príležitosti obyvateľov Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídlia orgány a inštitúcie hl. mesta, kultúra, školstvo a zdravotníctvo s celoštátnou pôsobnosťou.
Nezamestnanosť obyvateľov Bratislavy dosahuje hodnoty nižšie ako je celoštátny priemer. Nezamestnanosť obyvateľov okresu Bratislava II dosahuje hodnoty nižšie ako je celoštátny priemer - miera evidovanej nezamestnanosti je 2,45% pre okres Bratislava II v apríli 2023 podľa údajov ŠÚ SR.
Umiestnenie a poloha nehnuteľnosti zodpovedá výške koeficientu vyjadrujúceho územný vplyv Km = 1,12 (polohový koeficient) pre polohu územia v širšom centre mesta Bratislava s dobrou dostupnosťou historického jadra mesta aj prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy.



Analýza využitia nehnuteľnosti:
Ohodnocované stavby sú súčasťou a príslušenstvom "Športového areálu" na ulici Mlynské nivy v Bratislave na pozemkoch parc.č. 15425/60, 15425/61, 15425/62, 15425/63, 15425/64, 15425/144 a 15435/1 v k.ú. Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II. Ide o športovo - rekreačný areál s tenisovými kurtmi, volejbalovým ihriskom, tréningovou plochou, zariadením pre občerstvenie s technickým zázemím, ktoré pozostáva z komunikácií, chodníkov a parkovísk, z oplotení kurtov, ihrísk a areálu, z vonkajšieho osvetlenia a z prípojok a rozvodov inžinierskych sietí - vodovodu, kanalizácie a NN rozvodu elektro. Tieto stavebné objekty boli skolaudované priloženým Kolaudačným rozhodnutím vydaným Obvodným národným výborom Bratislava II č. VÚP 327/2067/90/M1-12 dňa 19.7.1990.
Využitie jednotlivých stavieb ako stavebných objektov tvoriacich súčasť "Športového areálu" je v súlade s ich pôvodným účelom využitia pre športové, oddychové a relaxačné aktivity a technickú obsluhu tohto areálu.

Analýza rizík:
Ohodnocované stavby nie sú vo vlastníctve vlastníka pozemkov, na ktorých sú stavby postavené.
Nie sú mi známe žiadne iné riziká a ani nepredpokladám žiadne významné riziká spojené s využívaním ohodnocovaných nehnuteľností.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie 0,8 bol zvolený z dôvodu a s ohľadom na typ nehnuteľností, ich polohu a umiestnenie a v súlade s metodickým usmernením ÚSI Žilina. Ide o stavebné objekty tvoriace súčasť "Športového areálu" na ulici Mlynské nivy v Bratislave na pozemkoch parc.č. 15425/60, 15425/61, 15425/62, 15425/63, 15425/64, 15425/144 a 15435/1 v k.ú. Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II v rozsahu stavebných objektov:
- SO 003 ihriská a tréningová plocha
- SO 004 parkovisko pred areálom
- SO 004 vnútroareálové komunikácie - cesty a parkovisko
- SO 005 vnútroareálové komunikácie - chodníky a parkovisko
- SO 008 vonkajšie oplotenie areálu
- SO 009 vnútorné oplotenie ihrísk
- SO 010 vodovodná prípojka
- SO 011 kanalizačná prípojka a vnútroareálové rozvody kanalizácie
- SO 013 vnútroareálové rozvody vody
- SO 014 vonkajšie kábelové rozvody NN elektro
- SO 015 vonkajšie osvetlenie.

Posudzované stavby nie sú bežne obchodované na trhu s nehnuteľnosťami. Pri stanovení vypočítaného výsledného koeficientu polohovej diferenciácie sú vo výpočte uplatnené len vplyvy, ktoré majú dopad na posudzované nehnuteľnosti. Ostatné vplyvy sú uvažované s nulovou váhou vo váhovom priemere.
Ide o územie v širšom centre mesta v blízkosti Bajkalskej ulice a Prístavného mosta cez Dunaj, ktoré je charakterizované zvýšeným záujmom o kúpu a prenájom nehnuteľností.
V okolí areálu na ulici Mlynské nivy a priamo v tomto areály sa nachádzajú všetky verejné inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plynovod, NN elektro, horúcovod, dátové a oznamovacie vedenia a pod.
Územie poskytuje možnosti vyššieho využitia v súlade s územným plánom mesta ako doteraz, areál má rezervu plochy pre jeho vyššie využitie.
V bezprostrednom okolí areálu sa nenachádzajú významné prírodné lokality, územie je charakterizované prevažne zástavbou zariadení občianskej vybavenosti, zariadení administratívy, služieb a obchodu, ako aj technického a dopravného vybavenia územia, ale aj funkciou bývania v bytových domoch.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,600	13	20,80
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,00

3	**Súčasný technický stav nehnuteľností**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	8	12,80
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,600	7	11,20
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,80
6	**Typ nehnuteľnosti**				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,800	0	0,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	9	21,60
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby**				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,600	6	9,60
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	0	0,00
10	**Konfigurácia terénu**				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,400	6	14,40
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby**				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	2,400	7	16,80
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,600	7	11,20
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)**				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,400	10	24,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,440	8	3,52
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby**				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,800	9	7,20
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.**				
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe kratšej ako 5 rokov	I.	2,400	8	19,20
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,440	7	3,08
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,440	4	1,76
19	**Názor znalca**				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,800	20	16,00
	Spolu			**165**	**245,96**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 245,96/ 165	1,491
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 194 792,99 € * 1,491	**290 436,35 €**

III. ZÁVER

Úlohou tohto znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty stavebných objektov "Športového areálu" na ulici Mlynské nivy v Bratislave na pozemkoch parc.č. 15425/60, 15425/61, 15425/62, 15425/63, 15425/64, 15425/144 a 15435/1 v k.ú. Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II v rozsahu stavebných objektov:

- SO 003 ihriská a tréningová plocha
- SO 004 parkovisko pred areálom
- SO 004 vnútroareálové komunikácie - cesty a parkovisko
- SO 005 vnútroareálové komunikácie - chodníky a parkovisko
- SO 008 vonkajšie oplotenie areálu
- SO 009 vnútorné oplotenie ihrísk
- SO 010 vodovodná prípojka
- SO 011 kanalizačná prípojka a vnútroareálové rozvody kanalizácie
- SO 013 vnútroareálové rozvody vody
- SO 014 vonkajšie kábelové rozvody NN elektro
- SO 015 vonkajšie osvetlenie

za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 290 436,35 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
SO 008 Vonkajšie oplotenie areálu	109 499,55
SO 009 Vnútorné oplotenie ihrísk - nízke	505,61
SO 009 Vnútorné oplotenie ihrísk - vysoké	23 232,24
SO 003 Ihriská	27 681,37
SO 003 Ihriská - tréningová plocha	1 095,56
SO 003 Ihriská - tréningová plocha - stena	3 946,13
SO 004 Parkovisko pred areálom	3 853,44
SO 004 Vnútroareálové komunikácie - cesty a parkovisko	15 934,75
SO 004 Vnútroareálové komunikácie - chodníky a parkovisko	9 797,79
SO 010 Vodovodná prípojka	14 535,04
SO 010 Vodomerná šachta	4 752,03
SO 011 Kanalizačná prípojka a vnútroareálové rozvody kanalizácie	16 754,26
SO 011 Revízne šachty kanalizácie	5 666,84
SO 013 Vnútroareálové rozvody vody	14 934,60
SO 013 Ventilové šachty na vnútroareálovom rozvode vody	6 171,17
SO 013 Vypúšťacie šachty na vnútroareálovom rozvode vody	5 541,45

SO 014 Vonkajšie kábelové rozvody NN elektro - prípojka	1 720,21
SO 014 Vonkajšie kábelové rozvody NN elektro	4 010,16
SO 015 Vonkajšie osvetlenie - NN rozvod	6 466,41
SO 015 Vonkajšie osvetlenie - svietidlá pri tenisových kurtoch	12 990,07
SO 015 Vonkajšie osvetlenie - svietidlá pri komunikácií	1 347,66
Spolu VŠH	**290 436,35**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**290 000,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 290 000,00 €

Slovom: Dvestodevätdesiattisíc Eur

Poznámka: uvedená všeobecná hodnota nehnuteľností je v súlade s Vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku vrátane DPH.

Znalecký úkon vypracoval: Ing. Igor Grebáč.

Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť správnosť a podľa žiadané vysvetlenia: Ing. Igor Grebáč.

V Bratislave dňa 16.6.2023.

[redacted]

STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Igor Grebáč,
znalec, konateľ spoločnosti,

STATUS PLUS, s.r.o. ZNALEC
odbor stavebníctvo
Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností

[redacted]

STATU
Ing. Iveta Grebáčová,
znalec, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti.

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 12.6.2023 - pre pozemok p.č. 15425/60,

Titulná strana výpisu z katastra nehnuteľností, čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 12.6.2023 - pre pozemok p.č. 15425/61,

Titulná strana výpisu z katastra nehnuteľností, čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 12.6.2023 - pre pozemok p.č. 15425/62,

Titulná strana výpisu z katastra nehnuteľností, čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 12.6.2023 - pre pozemok p.č. 15425/63,

Titulná strana výpisu z katastra nehnuteľností, čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 12.6.2023 - pre pozemok p.č. 15425/64,

Titulná strana výpisu z katastra nehnuteľností, čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 12.6.2023 - pre pozemok p.č. 15425/144,

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis parciel registra "C" vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 13.6.2023 - pre pozemok p.č. 15435/1,

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nivy, vytvorená cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 12.6.2023,

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nivy, vytvorená cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 13.6.2023,

Mapa ZBGIS,

Zákres hraníc areálu s vyznačením vonkajšieho oplotenia do katastrálnej mapy,

Zákres ortofotomapy do stavu podľa evidencie KN,

2 x digitálna technická mapa Hlavného mesto SR Bratislavy,

Kolaudačné rozhodnutie vydané Obvodným národným výborom Bratislava II č. VÚP 327/2067/90/M1-12 zo dňa 19.7.1990,

Zameranie skutočného stavu oplotenia a spevnených plôch - geodetický elaborát, vypracované Magistrátom Hl. mesta SR Bratislava, Ing. Ingrid Nemčeková dňa 15.6.2023,

Sprievodná správa,

Technická správa - ihriská,

Situácia a vzorové priečne rezy ihrísk,

Technická správa - parkovisko,

Vzorový priečny rez parkoviska,

Technická správa - vnútroareálové komunikácie a chodníky,

Vzorové priečne rezy vnútroareálových komunikácií a chodníkov,

Technická správa - vonkajšie oplotenie,

Výkres vonkajšieho oplotenia,

Technická správa - vnútorné oplotenie,

Situácia vnútorného oplotenia,

Vzorové priečne rezy vnútorného oplotenia,

Technická správa - vodovodná prípojka,

Pozdĺžny profil a vzorový priečny rez vodovodnej prípojky,

Vodomerná šachta vodovodnej prípojky,

Technická správa - kanalizačná prípojka,

Situácia, pozdĺžny a vzorový priečny rez kanalizačnej prípojky,

Revízne šachty kanalizácie,

Technická správa - vnútroareálové rozvody vody,

Situácia, pozdĺžny profil a šachty na vnútroareálových rozvodoch vody,

Technická správa - vonkajšie kábelové rozvody NN elektro,

Situácia vonkajších kábelových rozvodov NN elektro,

Technická správa - vonkajšie osvetlenie,

Situácia vonkajšieho osvetlenia,

Územný plán mesta - priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia - komplexné riešenie a návrh záväznej časti a charakteristika jednotlivých funkčných plôch,

Fotodokumentácia zo dňa 13.6.2023,

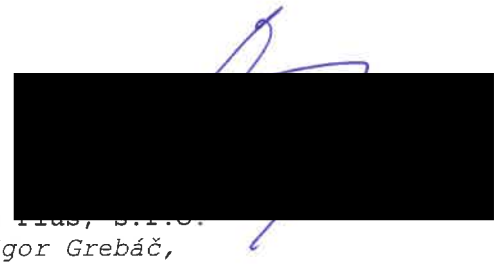
Objednávka znaleckého posudku č. OTS2302718 zo dňa 8.6.2023.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou STATUS Plus, s.r.o. zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: STAVEBNÍCTVO, odvetviach: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, pod evidenčným číslom 900247.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 68/2023.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Igor Grebáč,
znalec, konateľ spoločnosti,



STAT
Ing. Iveta Grebáčová, znalec,
osoba zodpovedná za výkon
znaleckej činnosti.