

Materiál na rokovanie orgánu:

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta

ktoré sa koná dňa: 07.09.2026

**Návrh na udelenie súhlasu vlastníka s odstránením časti stavby súpis. č. 17222 postavenej
na pozemkoch v Bratislave, k. ú. Nivy, parc. č. 9885, parc. č. 10132/5 a parc. č. 10132/11,
ulica Bazová 8**

Predkladateľ:

Ing. Janka Bargerová

Riaditeľka sekcie

Sekcia správy nehnuteľností

Zodpovedný:

Ing. Janka Bargerová

Riaditeľka sekcie

Sekcia správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. Výpis z obchodného registra
5. Znalecký posudok č.14/2026
6. Karta majetku
7. Snímky z mapy 3x
8. LV 2x

Spracovateľ:

Ing. Jana Korčáková

Vedúci oddelenia

Oddelenie geodetických činností

Lenka Viziová

Oddelenie geodetických činností

NÁVRH UZNESENIA

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prijať uznesenie v znení:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

schvaľuje

podľa článku 80 ods. 2 písm. v) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy odstránenie časti stavby „Administratívna budova“, súpis. č. 17222, postavenej na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 9885, parc. č. 10132/5 a parc. č. 10132/11 v k. ú. Nivy,

s podmienkami:

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, v zastúpení spoločnosťou Gefamin, s.r.o., Bazová 19291/6C, Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO 35790725, odstráni časť stavby so súpis. č. 17222 na pozemkoch parc. č. 9885, parc. č. 10132/5 a parc. č. 10132/11 na vlastné náklady, zabezpečí všetky potrebné doklady pre potreby vydania povolenia na odstránenie časti stavby a vykoná samotnú likvidáciu časti stavby,
2. Spoločnosť Gefamin s.r.o., po odstránení časti stavby súpis. č. 17222 zabezpečí a uzatvorí stavebný otvor zo štítovej strany tak, aby bola stavba chránená pred poveternostnými podmienkami. Po ukončení stavebného konania na odstránenie časti stavby predloží všetky potrebné doklady podľa zoznamu hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave.

Dôvodová správa

PREDMET : Vydanie súhlasu hlavného mesta SR Bratislavy k odstráneniu časti stavby súpis .č. 17222 postavená na po pozemkoch registra C KN parc.č.9885, parc. č. 10132/5 a parc. č. 10132/11 v k. ú. Nivy, na Bazovej ulici 8

ŽIADATEĽ : Gefamin s.r.o.,
Bazová 19291/6C
821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov
IČO 35 790 725
IČO DPH

ŠPECIFIKÁCIA STAVBY

<u>LV č.</u>	<u>súp. č.</u>	<u>parc. č.</u>	<u>popis stavby</u>
797	17222	9885	Administratívna budova
	Stavba nezapísaná	10132/5	Administratívna budova
	Stavba nezapísaná	10132/11	Administratívna budova

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

<u>parc. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>pozn.</u>
9885	Zastavané plochy a nádvoria	873 m ²	Hlavné mesto SR Bratislava
10132/5	Zastavané plochy a nádvoria	110 m ²	Hlavné mesto SR Bratislava
10132/11	Zastavané plochy a nádvoria	7723m ²	Hlavné mesto SR Bratislava

SKUTKOVÝ STAV

Hlavné mesto SR Bratislava je vlastníkom stavby súpisné číslo 17222 postavenej na pozemkoch 9885, 10132/5 a 10132/11 zapísanej na liste vlastníctva č. 797, k. ú. Nivy. Ide o objekt administratívnej budovy na Bazovej ulici 8. Stavba administratívnej budovy súpisné číslo 17222 na pozemkoch 9885, 10132/5, 10132/11 je v priamej správe hlavného mesta SR Bratislavy. Pozemky pod stavbou parc.č.9885, 10132/5, 10132/11 sú v priamej správe hlavného mesta SR Bratislavy.

Základný popis budov – súčasný stav – objekt administratívnej budovy súpis. č.17222, na Bazovej ulici 8, k.ú. Nivy, postavený na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 9885, parc. č. 10132/5, parc. č. 10132/11, list vlastníctva č. 797 (vlastník HLMSRBA). Stavba administratívnej budovy tvorí jeden celok, ktorý bol realizovaný v troch nasledujúcich etapách podľa projektovej dokumentácie z archívu. V prvej etape bola realizovaná Administratívna budova s podjazdom do areálu hospodárskeho dvoru, ktorá má časť s 3.NP zastrešenú plochou strechou a dve krídla s 2.NP zastrešené sedlovou strechou. Z tejto budovy je len časť predmetom ohodnotenia. V druhej etape bola realizovaná I. prístavba s 2.NP zastrešená sedlovou strechou. V tretej etape bola realizovaná II. prístavba v 2.NP v časti zastrešená sedlovou strechou a v časti plochou strechou. Jednotlivé prístavby odrážali rôzne požiadavky na jej funkčné využitie.

Budova je uzamknutá, prevádzkovo nevyužívaná, vnútorné priestory sú zdevastované, zariadenia odstránené. Objekt je odpojený od inžinierskych sietí – verejný rozvod elektrickej energie, vodovod, kanalizácie, plyn, telefón, káblovú televíziu, internet.

Objekt nie je udržiavaný, má nevyhovujúci poškodený technický stav. Percentuálne poškodenie jednotlivých prvkov je v rôznej miere.

Obstarávacia hodnota stavby : 134 813,74,- Eur, evidovaná na karte majetku z toho je len časť 9,55% v hodnote 12 874,71,Eur je určená na odstránenie.

Všeobecná hodnota stavby: 682 000,00,- Eur, zistená Znaleckým posudkom č. 14/2026 zo dňa 07.08.2026, vyhotoveným Ing. arch. Milanom Haviarom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností, a z toho časť 9,55% v hodnote 65 100,00,- Eur je určená na odstránenie.

Stanovisko sekcie nájomného bývania:

Sekcia nájomného bývania, Oddelenie rozvoja bývania, pripravuje v lokalite Bazová ulica na pozemkoch parc. č. 10132/5, 9885, 10132/20 a 10132/11, zapísaných na LV č. 797, revitalizáciu brownfieldu bývalého technického závodu s cieľom vytvorenia novej mestskej štvrte, ktorej súčasťou bude aj mestské nájomné bývanie.

Na základe overovacej štúdie spracovanej v marci 2024 bola budova nachádzajúca sa na parcele č.9885 vyhodnotená ako nevhodná na konverziu na bytový dom z dôvodu jej nevyhovujúceho konštrukčného riešenia a neefektívnosti adaptácie. Z uvedeného dôvodu sa v rámci pripravovaného projektu uvažuje s jej asanáciou.

Sekcii nájomného bývania bola doručená informácia o plánovanej asanácii budovy nachádzajúcej sa na parcele č. 10130, zapísanej na LV č. 5376, zo strany súkromného investora, spoločnosti Gefamin, s.r.o., ktorý na predmetnom území pripravuje realizáciu vlastného investičného zámeru. Keďže predmetná stavba je v spoluvlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a zároveň sa jej časť nachádza nad hlavným vstupom do areálu, z technologického a realizačného hľadiska je účelné zabezpečiť asanáciu aj tej časti objektu, ktorá je vo vlastníctve Hlavného mesta, a to súkromným investorom na jeho vlastné náklady.

Navrhované riešenie : hlavné mesto SR Bratislava na základe žiadosti spoločnosti Gefamin s.r.o., súhlasí s asanáciou budovy v spoločnom vlastníctve, nakoľko sa jedná o technicky menej náročný proces, ako keby sa asanovala len časť budovy vo vlastníctve žiadateľa a zvyšná časť budovy by sa musela staticky zabezpečovať. Dôvodom asanácie objektu je pripravovaný zámer spoločnosti Gefamin s.r.o. na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 10130, parc. č. 10131/31 a parc. č. 10131/20, k. ú. Nivy. Aktuálny stav objektu je nevyhovujúci a môže ohrozovať životy, zdravie a bezpečnosť ľudí.

Navrhované riešenie podporuje aj ustanovenie § 88 stavebného zákona podľa ktorého, asanáciu stavby realizuje jej vlastník resp. dotknutý vlastník, ktorého sa zmena bezprostredne dotýka.

NÁVRH ZÁVEROV :

Na základe vyššie uvedených skutočností a technického stavu objektu „Administratívnej budovy na Bazovej ulici 8“ a zistenej trhovej hodnoty, ktorá je vyššia ako 33 000,00eur, **navrhujeme vydať písomný súhlas** pre spoločnosť Gefamin s.r.o., Bazová 19291/6C, Bratislava na odstránenie časti stavby súpis. č. 17222 nachádzajúcej sa na pozemkoch parc. č. 9885, parc. č. 10132/5 a parc. č.10132/11 v k. ú. Nivy, zapísanú na LV č. 797, za podmienok:

- Po ukončení búracieho konania predloží žiadateľ doklady spojené s odstránením časti stavby : protokol búracích prác, projektovú dokumentáciu, právoplatné búracie povolenie/ohlášku búracích prác, preberací protokol od dodávateľa, stavebný denník.
- Hlavné mesto SR Bratislava so žiadateľom spíše Protokol o odovzdaní a prevzatí časti stavby na začiatku a na konci stavebných prác. Pracovníci hlavného mesta budú prizvaný na kontrolné dni zvolané dodávateľom.



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA

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

2026/08/16

Sekcia správy nehnuteľností
Oddelenie geodetických činností



Váš list

Naše poradové číslo
MAGS ORB 34058/2026-555468

Vybavuje / Linka
Ing. arch. Michal Pulman

V Bratislave
19.08.2026

535 379

VEC: Žiadosť o odstránenie časti stavby na Bazovej ulici

Sekcia nájomného bývania, Oddelenie rozvoja bývania, pripravuje v lokalite Bazová ulica na pozemkoch parc. č. 10132/5, 9885, 10132/20 a 10132/11, zapísaných na LV č. 797, revitalizáciu brownfieldu bývalého technického závodu s cieľom vytvorenia novej mestskej štvrte, ktorej súčasťou bude aj mestské nájomné bývanie.

Na základe overovacej štúdie spracovanej v marci 2024 bola budova nachádzajúca sa na parcele č. 9885 vyhodnotená ako nevhodná na konverziu na bytový dom z dôvodu jej nevyhovujúceho konštrukčného riešenia a neefektívnosti adaptácie. Z uvedeného dôvodu sa v rámci pripravovaného projektu uvažuje s jej asanáciou.

Dňa 27. 3. 2026 bola Sekcii nájomného bývania doručená informácia o plánovanej asanácii budovy nachádzajúcej sa na parcele č. 10130, zapísanej na LV č. 5376, zo strany súkromného investora, ktorý na predmetnom území pripravuje realizáciu vlastného investičného zámeru. Keďže predmetná stavba je v spoluvlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a zároveň sa jej časť nachádza nad hlavným vstupom do areálu, z technologického a realizačného hľadiska je účelné zabezpečiť asanáciu aj tej časti objektu, ktorá je vo vlastníctve Hlavného mesta, a to súkromným investorom na jeho vlastné náklady.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti a s prihliadnutím na fakt, že v rámci pripravovaného projektu mestského nájomného bývania sa s ďalším využitím predmetnej časti nehnuteľnosti neuvažuje, žiadam o prípravu materiálu na rokovanie Mestského zastupiteľstva za účelom prerokovania a schválenia možnosti asanácie časti majetku vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Za vybavenie tejto žiadosti vopred ďakujem.

Ing. arch. Michal Pulman

Vedúci oddelenia rozvoja bývania

TELEFÓN
+421 904 099 004

EMAIL
rozvojbyvania@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk



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!

Zobraziť na novej verzii portálu

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 37632/B

Obchodné meno:	GEFAMIN, s.r.o.	(od: 24.09.2005)
Sídlo:	Bazová 19291/6C Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08	(od: 14.02.2024)
IČO:	35 955 856	(od: 24.09.2005)
Deň zápisu:	24.09.2005	(od: 24.09.2005)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 24.09.2005)
Predmet podnikania (činnosti):	kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)	(od: 24.09.2005)
	kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)	(od: 24.09.2005)
	poradenstvo v oblasti obchodu	(od: 24.09.2005)
	sprostredkovateľská činnosť	(od: 24.09.2005)
	reklamná a propagačná činnosť	(od: 24.09.2005)
	prieskum trhu	(od: 24.09.2005)
	organizovanie seminárov, kurzov a školení	(od: 24.09.2005)
	administratívne a kancelárske práce	(od: 24.09.2005)
	obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájmom nehnuteľností	(od: 24.09.2005)
	prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb	(od: 24.09.2005)
	sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností	(od: 24.09.2005)
	leasingová činnosť	(od: 24.09.2005)
	upratovacie práce	(od: 24.09.2005)
	skladovanie, okrem prevádzkovania verejných skladov	(od: 24.09.2005)
	prenájom strojov, prístrojov a zariadení	(od: 24.09.2005)
	faktoring a forfaiting	(od: 24.09.2005)
Spoločníci:	<u>Erich Budai</u> Dátum narodenia: 27.07.1968 	(od: 06.08.2022)
	GerzCorp s. r. o. IČO: 56 762 801 Bazová 19291/6C Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08 	(od: 22.05.2025)
Výška vkladu každého spoločníka:	Erich Budai Vklad: 3 320 EUR (peňažný vklad) Splatené: 3 320 EUR	(od: 06.08.2022)
	GerzCorp s. r. o. Vklad: 3 320 EUR (peňažný vklad) Splatené: 3 320 EUR	(od: 22.05.2025)
Štatutárny orgán:	konatelia	(od: 28.09.2017)

Patrik Geržo

Dátum narodenia: 03.04.1972

(od: 06.08.2015)

Vznik funkcie: 24.09.2005

Erich Budaj

Dátum narodenia: 27.07.1968

(od: 28.09.2017)

Vznik funkcie: 18.09.2017

**Konanie menom spoločnosti:**

Každý konateľ koná a podpisuje za spoločnosť samostatne.

(od: 28.09.2017)

Výška základného imania:

6 640 EUR Rozsah splatenia: 6 640 EUR

(od: 28.09.2017)

Ďalšie právne skutočnosti:

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou dňa 07.09.2005 v zmysle príslušných ustanovení z.č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.

(od: 24.09.2005)

Rozhodnutie jediného spoločníka spoločnosti zo dňa 11.09.2013.

(od: 26.09.2013)

Čestné vyhlásenie navrhovateľa zo dňa 14.07.2015.

(od: 06.08.2015)

Zápisnica z mimoriadneho valného zhromaždenia konaného dňa 14.09.2018.

(od: 28.09.2018)

Predaj:

Predaj časti podniku

(od: 26.09.2013)

Zmluvný predaj časti podniku obchodnej spoločnosti predávajúceho - GEFAMIN, s.r.o., t.j. samostatnej organizačnej zložky podniku predávajúceho, o ktorej vedie samostatnú účtovnú evidenciu na kupujúceho - obchodnú spoločnosť P.G.DEVELOPMENT GROUP, spol. s r.o. (so sídlom Štefanovičova 12, 811 04 Bratislava, IČO: 36 684 503, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 42657/B) na základe zmluvy o predaji časti podniku zo dňa 11.09.2013.

Dátum aktualizácie údajov: 18.08.2026

Dátum výpisu: 19.08.2026

Aktuálne zmeny | Elektronické služby Obchodného registra | Vyhľadávanie podnikov v EÚ

Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osobyO obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Kontakty na registrové súdy
Aktuality a oznamy

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r, evidenčné číslo 914954

Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti

811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne námestie č.1

814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OBB2601270 písomná zo dňa 28.07.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 14/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - stavby administratívnej budovy súp. č. 17222 na pozemku parc. č. 9885, LV č. 797; k. ú. Nivy, Bazová 8, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II., pre účel vyradenia časti stavby z majetku mesta

Počet strán (z toho príloh):

44 (27)

Počet odovzdaných vyhotovení:

4x rovnopis, 1xUSB a 1x súbor pdf elektronicky zaslaný

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa objednávky OBB2601270 písomná zo dňa 28.07.2026 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - stavby administratívnej budovy súp. č. 17222 na pozemku parc. č. 9885, LV č. 797; k. ú. Nivy, Bazová 8, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku: vyradenie časti stavby z majetku mesta

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 07.08.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07.08.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka OBB2601270 písomná zo dňa 28.07.2026, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Časť predmetnej stavby určená na zbúranie, 1xA4
- Projektová dokumentácia - zameranie stavby súp. č. 17222 (nekompletný podklad), Bazová ulica, Bratislava, REGEC+PARTNERS, Stakčínska 2920, 069 01 Snina, Ing. arch. Mário Regec

b) Podklady získané znalcom:

- 2x Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 797 čiastočný, okres Bratislava II, Obec Bratislava-Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 03.08.2026, 4xA4
- Kópia katastrálnej mapy, Vyhotovené z ISKN, okres Bratislava III, Obec Bratislava-Rača, katastrálne územie Rača, zo dňa 03.08.2026, 1xA4
- Dokumentácia projektu stavby čiastočná, rok 1948 - 1950, z archívu
- Údaje z internetu: www.katasterportal.sk, www.geoportal.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.pozemky.sk, www.topreality.sk, www.trh.sk, www.zoznamrealit.sk
- Výsledky obhliadky nehnuteľností zo dňa 06.08.2026, 07.08.2026 a 11.08.2026
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 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. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, Mlpress, 2012
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov

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.

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 použitý podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2026.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Určenie všeobecnej hodnoty častí predmetnej stavby určenej na zbúranie v požadovanom rozsahu pre účel vyradenie z majetku mesta.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby súp. č. 17222 bez príslušenstva.

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:

Použitá je **metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda**.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, nemal som k dispozícii nájomné zmluvy na podobne užívané stavby. Posudzovaná stavba nie je podnikateľský objekt, zameraný na dosahovanie zisku, nehnuteľnosť nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu, teda nie je možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľností. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné a sú len orientačné.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001 (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. Q 2026. Rozpočtové ukazovatele plochy stavby sú vytvorené na m² podlahovej plochy.

Koeficient územného vplyvu je určený pre Bratislavu v rozmedzí $k_m = 1,05 - 1,15$, podľa citovanej "Metodiky ..." tab. č.2 str. 19, Odborným odhadom znalca určujem podľa lokality hodnotu $k_m = 1,10$.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je **metóda polohovej diferenciácie**.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľností v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH \cdot k_{PD} [€],$$

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. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivu pre každú stavbu.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) [€],$$

kde

M – počet merných jednotiek.

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe.

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.

Vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_V = \sum_{i=1}^n \frac{k_{Si} \cdot c_{pi}}{100\%} + \sum_{j=1}^n \frac{c_{pnj}}{100\%} - 1,$$

kde

k_{Si} – koeficient štandardu i-tej konštrukcie alebo vybavenia zohľadňujúci štandardné, podštandardné alebo nadštandardné vybavenie. V prípade, ak sa v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpočtových ukazovateľov nachádza konštrukcia alebo vybavenie, ktoré sa na hodnotenom objekte nevyskytuje, koeficient sa rovná nule. V prípade, keď je hodnotená konštrukcia alebo vybavenie podštandardné, je koeficient menší ako 1,00 a v prípade, keď je nadštandardné, je väčší ako 1,00. Pri určovaní koeficientu sa zohľadňuje aj podiel hodnotenej konštrukcie alebo vybavenia na stavbe ako celku,

c_{pi} – cenový podiel i-tej konštrukcie alebo vybavenia vybraného porovnateľného objektu uvedený v katalógoch rozpočtových ukazovateľov,

c_{pnj} – cenový podiel j-tej konštrukcie alebo vybavenia navyše, ktorý sa nevyskytuje v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpočtových ukazovateľov a zistí sa z pomeru odhadnutých alebo preukázateľných obstarávacích nákladov na jej vybudovanie v čase a mieste ohodnotenia k východiskovej hodnote hodnoteného objektu.

Vo výnimočných prípadoch možno koeficient stanoviť zdôvodneným odborným odhadom. V prípade zhodného výberu porovnateľného objektu oproti hodnotenému objektu sa koeficient rovná 1,0.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom

na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží.

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej častí. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_V . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení časť, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kancelárskymi na hornom podlaží, bytové domy s obchodmi na prvom nadzemnom podlaží, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítať ako súčet ohodnotení jednotlivých častí. Pri vodorovnom delení sa obštaný priestor základov a strechy, t. j. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obštaného priestoru vrchnej stavby jednotlivých častí.

Obdobným spôsobom sa postupuje pri vstavbách v halových objektoch. Obštaný priestor halového objektu sa neznižuje o obštaný priestor vstavby, výnimku tvorí zvisle oddeliteľná (samostatná) časť. V koeficiente vybavenosti halového objektu sa nezohľadňuje vybavenie vstavby a naopak.

Ak obštaný priestor časti stavby, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb, tvorí nevýrazný podiel z celkového obštaného priestoru stavby, ohodnotenie sa vykoná podľa prevažujúcej časti.

Pri inžinierskych stavbách, bytoch a nebytových priestoroch sa koeficienty vplyvu zastavanej plochy a vplyvu výšky podlaží spravidla nepoužijú.

Nedokončené a poškodené stavby

Nedokončenými stavbami sa rozumie rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa na účely tejto vyhlášky rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

Obdobným spôsobom sa postupuje pri poškodených stavbách. Za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu.

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = 100 - O [\%],$$

kde

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavby sa vypočíta

a) lineárnou metódou,

b) analytickou metódou.

Opotrebenie nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných častí stavby sa pri lineárnej metóde vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ale ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celú stavbu k rovnakému roku.

Celkové opotrebenie stavby sa pri lineárnej metóde môže vypočítať ako vážený priemer opotrebení jednotlivých častí stavby, kde váhou je merná jednotka použitá pri výpočte východiskovej hodnoty.

Opotrebenie nedokončených stavieb určí znalec odborným odhadom.

Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy:

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ) – rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Na určenie životnosti stavby možno použiť vzťah

$$Z = V + T \text{ [rok]},$$

kde

V – vek stavby [rok],

T – znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu

$$HO = \sum_{i=1}^n \frac{O_i}{100} \cdot VH_i \quad [€],$$

kde

O_i – opotrebenie i-tej časti stavby [%],

VH_i – východisková hodnota i-tej časti stavby [€],

n – počet častí stavby [-].

C.3 Výpočet technickej hodnoty (TH)

Výpočet sa vykoná podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} \cdot VH \quad [€],$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 797, okres Bratislava II., Obec Bratislava-Ružinov, katastrálne územie Nivy nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc. č. 9885 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 873 m², 25

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasťou spoločná nehnuteľnosť:

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

2 - Nájom k pozemku

Stavby

- súp.č. 17222, na parc. č. 9885, druh stavby 15, administratívna budova, 1

Legenda:

Druh stavby

15 - Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník:

1 - Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa ohodnocovaných nehnuteľností

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľností, ktorým bol zabezpečený prístup do iba časti nehnuteľností. V administratívnej budove nebol možný vstup do jednotlivých neprístupných priestorov z dôvodu ich uzamknutia. Celá nehnuteľnosť je uzamknutá a dlhodobo nevyužívaná. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Dodaná "Projektová dokumentácia - zameranie stavby" nie je kompletná, pretože chýba pôdorys 3.NP a pôdorys 2.NP je len čiastočný a chýbajú výmery plôch jednotlivých miestností. Pri obhliadke som vykonal kontrolné premeranie a domeranie rozmerov miestností predmetných priestorov bytu laserovým meradlom Leica DISTO D510. Pri obhliadke premeraním kontrolných rozmerov bol zistený súlad s rozmermi v projektovej dokumentácii a boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu stavby a okolia. Pri obhliadke bolo vykonané aj zameranie miestností, ktoré tvoria časť stavby v rozsahu pre účel osobitnej požiadavky zadávateľa. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľností a kópiu katastrálnej mapy. Po obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti - stavba súp. č. 17222 a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Bol zistené, že na LV č. 797 nie je vlastnícky podložená stavba nad pozemkom parc. č. 10132/5 a na pozemku parc. č. 10132/11. Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická projektová dokumentácia:

Neboli zistené rozdiely rozmerov a dispozičného riešenia objektov pri obhliadke oproti poskytnutej projektovej dokumentácii.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. V popisných údajoch katastra je nesprávne uvedený údaj v spôsobe užívania pozemku kódom 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti, pričom by mal byť údaj s kódom 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom. Nie je vlastnícky podložená stavba nad pozemkom parc. č. 10132/5 a na pozemku parc. č. 10132/11.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb v k. ú. Rača, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**Stavby:**

- administratívna budova súp.č. 17222, na parc. č. 9885

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**Stavby:**

- časť stavby, ktorá je na pozemku parc. č. 10132/5 a na pozemku parc. č. 10132/11

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)

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov je dostupný na internetovej stránke - www.bratislava.sk.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: Administratívny budova súp. č. 17222 na parc. č. 9885 a časť stavby nad pozemkom parc. č. 10132/5 a na pozemku parc. č. 10132/11

Stavebno-technický popis

Administratívna budova súp. č. 17222 v Bratislave na Bazovej ulici 8 je postavená na rovinnom pozemku parc. č. 9885 k. ú. Nivy. Stavba má charakter administratívno-prevádzkovej budovy. Administratívna budova tvorí jeden celok, ktorý bol realizovaný v troch nasledujúcich etapách podľa projektovej dokumentácie z archívu. V prvej etape bola realizovaná Administratívna budova s podjazdom do areálu hospodárskeho dvoru, ktorá má časť s 3.NP zastrešenú plochou strechou a dve krídla s 2.NP zastrešenú sedlovou strechou. Z tejto budovy je len časť predmetom ohodnotenia. V druhej etape bola realizovaná I. prístavba s 2.NP zastrešenú sedlovou strechou. V tretej etape bola realizovaná II. prístavba s 2.NP v časti zastrešenú sedlovou strechou a v časti plochou strechou. Jednotlivé prístavby odrážali rôzne požiadavky na jej funkčné využitie.



Stavebno-technický popis

Administratívna budova súp. č. 17222 v Bratislave na Bazovej ulici 8 je postavená na rovinnom pozemku parc. č. 9885 k. ú. Nivy. Stavba má charakter administratívno-prevádzkovej budovy. Administratívna budova tvorí jeden celok, ktorý bol realizovaný v troch nasledujúcich etapách podľa projektovej dokumentácie z archívu. V prvej etape bola realizovaná Administratívna budova s podjazdom do areálu hospodárskeho dvoru, ktorá má časť s 3.NP zastrešenú plochou strechou a dve krídla s 2.NP zastrešenú sedlovou strechou. Z tejto budovy je len časť predmetom ohodnotenia. V druhej etape bola realizovaná I. prístavba s 2.NP zastrešenú sedlovou strechou. V tretej etape bola realizovaná II. prístavba s 2.NP v časti zastrešenú sedlovou strechou a v časti plochou strechou. Jednotlivé prístavby odrážali rôzne požiadavky na jej funkčné využitie.

Budova je uzamknutá, prevádzkovo nevyužívaná, vnútorné priestory sú zdevastované, zariadenia odstránené. V budove boli počas užívania kancelárie a priestory skladové, obchodné, komunikačné, sociálno-hygienické, stravovacie, ubytovacie a priestory technického vybavenia. Objekt má celkom tri nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie. Tretie nadzemné podlažie má len v časti pôdorysu. Je zastrešený v časti sedlovou a v časti plochou strechou. Do objektu je viacero vstupov. Zo strany Svätoplukovej ulice jeden vstup, zo strany Bazovej ulice 4 vstupy a zo strany priestoru areálu má 12 vstupov. V objekte je 5 schodísk a jedna výtahová šachta. Budova je konštrukčným dvojtraktom a podľa polohy dispozičným jednotraktom, dvojtraktom a trojtraktom. Rozpony modulovej osnovy sú v objekte rôzne vzhľadom na jednotlivé etapy realizácie stavby. Reprezentatívne je 1.NP. Ostatné podlažia majú pôdorysné ustúpenia a alebo rôzne konštrukčné výšky oproti reprezentatívnej podlažiu. Pôdorysný tvar objektu je abstrahovaný viackrát zalomený obdĺžnik. Fasády objektu sú orientované na všetky svetové strany.

Konštrukčné riešenie budovy:

Základy - stavba je založená na plošných pásových základoch s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti.

Zvislá nosná konštrukcia - podľa polohy monolitické železobetónové stĺpy alebo kombinácia stĺpov a obvodovej murovanej nosnej steny.

Horizontálna nosná konštrukcia - nosníky, stropné dosky monolitické železobetónové

Krov - drevený stojata stolica

Strecha - sedlová s keramickou krytinou a plochá strecha jednoplášťová plochá s hydroizolačnou fóliou

Obvodový plášť - stena murovaná hr. 500 mm., keramické murivo

Priečky - murované, SDK a ľahké interiérové priečky

Podhlady - nie sú realizované

Schodiská - dvojramenné priamočiare kamenné resp. železobetónové s terazzovým povrchom resp. PVC krytinou

Výťahy - iba výtahová šachta, výťah demontovaný

Vonkajšie omietky - brizolitové, vápennocementové, v časti kabríncový obklad sokla

Vnútorné omietky - vápenné

Výplňové konštrukcie - okná sú drevené zdvojené jedno a viac krídlové, otváracie, sklenné, výkyvné a aj plastové otváracie okná viackomorové s izolačným dvojsklom

Vchodové dvere sú z rôznych materiálov a sú úplne poškodené alebo sú nahradené - len provizórne uzávery z OSB dosiek.

Interiérové dvere - drevené plné, rámové v ocelevej zárubni alebo drevenej obložkovej zárubni

Povrchy podláh tvorí podľa účelu miestností cementový poter, terazzo, keramická dlažba, PVC podlahovina, kobercovina

Sociálne zariadenie - demontované, nefunkčné

Vykurovanie a chladenie - demontované, nefunkčné

Rozvod vody teplej aj studenej vody - demontované, nefunkčné

Kanalizácia - nefunkčná

Elektroinštalácia bola svetelná a motorická nefunkčná,

Bleskozvod je kompletný funkčný,

Objekt je odpojený z inžinierskych sietí - verejný rozvod elektrickej energie, vodovod, kanalizáciu, plyn, telefón, káblovú televíziu, internet.

Objekt nie je udržiavaný, má nevyhovujúci poškodený technický stav prvkov krátkodobej životnosti. Percentuálne poškodenie jednotlivých prvkov je v rôznej miere.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné

Na podlaží sú hlavne miestnosti skladov, technického vybavenia objektu, hygienické zariadenie, šatne, komunikácie a schodiská. Časť miestnosti má prirodzené osvetlenie cez okenné otvory,

1. Nadzemné

Na podlaží sú hlavne miestnosti šatní, hygienické zariadenie, prevádzkové miestnosti, komunikácie a schodiská. Miestnosti majú prirodzené osvetlenie cez okenné otvory,

2. Nadzemné

Na podlaží sú hlavne miestnosti kancelárií, hygienické zariadenie, pôvodná kuchyňa s jedálňou, komunikácie a schodiská. Miestnosti majú prirodzené osvetlenie cez okenné otvory,

3. Nadzemné

Na podlaží je 2x podesta schodiska do podkrovia, miestnosti pôvodnej premietarne (vstavba v podkroví), skladový priestor (vstavba v podkroví s vikierom), kancelárie a schodisko pri vjazde do areálu a vzdušný priestor miestnosti sály (miestnosť. č. 247 so svetlou výškou 6,022m).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 68 budovy technickoprevádzkové

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
713,25*0,25	178,31
Spodná stavba	
569,80*1,2*2,74	1 873,50
Vrchná stavba	
713,25*1,2*3,9+763,33*1,20*3,55+326,51*1,20*3,351	7 902,76
Zastrešenie	
309,03*0,10+165,00*0,35+96,03*1,95+410,13*2,00	1 096,17
Ostatné	
0	0,00
Obstavaný priestor stavby celkom	11 050,74

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	569,80*1,2	683,76	2,74		2,74
Nadzemné	1	713,25*1,2	855,9	Repr. 3,90		3,9
Nadzemné	2	763,33*1,2	916	3,55		3,55
Nadzemné	3	326,51*1,2	391,81	3,096		3,096

Priemerná zastavaná plocha:

$$(855,9) / 1 = 855,90 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(683,76 * 2,74 + 855,9 * 3,9 + 916 * 3,55 + 391,81 * 3,096) / (683,76$$

$$+ 855,9 + 916 + 391,81) = 3,40 \text{ m}$$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 855,9) = 0,9480$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,4) = 0,9176$$

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	8,00	1,10	8,80	11,91	0	0,00	16,94
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,10	18,70	25,29	0	0,00	35,99
3	Stropy	9,00	1,10	9,90	13,40	0	0,00	19,06
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,47	0	0,00	13,47
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,71	50	1,36	1,93
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,35	80	1,08	0,38
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	9,47	80	7,58	2,69
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,06	50	2,03	2,89
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,71	90	2,44	0,39
10	Schody	3,00	1,00	3,00	4,06	30	1,22	4,04
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,06	95	3,86	0,29
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,77	90	6,09	0,96
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,06	100	4,06	0,00
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,68	0	0,00	0,97
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Spolu		100,00		73,90	100,00		29,72	100,00

Poškodenosť stavby:

29,72 %

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 73,90 / 100 = 0,7390$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,199$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 4,199 * 0,7390 * 0,9480 * 0,9176 * 1,158 * 1,10$$

$$VH = 319,8033 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Objekt bol daný postupne do užívania v rokoch cca 1950-1952 na podklade vypracovanej projektovej dokumentácie z rokov 1948-1949. Na podklade pôvodnej projektovej dokumentácie bola stavba projektovaná a realizovaná postupne a obsahuje dve prístavby. Počas životnosti boli uskutočnené viaceré stavebné úpravy. Odborným odhadom určujem začatie užívania stavby v roku 1950 pre výpočet veku stavby. Odborným odhadom znalca určujem vzhľadom na konštrukciu objektu - monolitický železobetónový skelet, ktorý v časti pôdorysu je so

stenovo - stĺpovou konštrukciou a súčasný stavebnotechnický stav prvkov dlhodobej životnosti celkovú životnosť stavby na 110 rokov. Výpočet opotrebovania je realizovaný lineárnou metódou.

Na základe obhliadky, ako aj vyjadrení zástupcu majiteľa na obhliadke je zrejmé, že objekt prešiel od kolaudácie dielčimi rekonštrukciami a stavebnými úpravami, realizovanými súčasnými ako aj bývalými majiteľmi. Objekt od začiatku užívania doznal viacerých dispozičných zmien pre potreby jeho požadovaného funkčného využitia. Počas životnosti došlo k výmene viacerých prvkov krátkodobej životnosti (okná, dvere, zárubne, podlahy, sanitárne prvky, dlažby, obklady...). V období, keď objekt prestal byť funkčne využívaný a zároveň aj pravidelne udržiavaný došlo postupne aj vplyvom neprispôsobivých občanov k jeho postupnému vykrádaniu a poškodzovaniu zariadení prvkov, prvkov krátkodobej životnosti do takej miery, že jednotlivé prvky sú poškodené v miere od 80% do 100%. Objekt nie je možné v súčasnom stave užívať, pretože vyžaduje vzhľadom na svoj stavebnotechnický stav komplexnú rekonštrukciu.

Výpočet opotrebovania lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívny budova súp. č. 17222 na parc. č. 9885 a časť stavby bez súp. č. nad pozemkom parc. č. 10132/5 a na pozemku parc. č. 10132/11	1950	76	34	110	69,09	30,91

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$319,8033 \text{ €/m}^3 \cdot 11050,74 \text{ m}^3$	3 534 063,12
Poškodenosť	-29,72 % z 3 534 063,12	-1 050 323,56
Východisková hodnota poškodenej stavby		2 483 739,56
Technická hodnota	30,91 % z 2 483 739,56 €	767 723,90

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Nivy, v mestskej časti Bratislava Ružinov v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou a so základnou a vyššou občianskou vybavenosťou v mestskej časti.



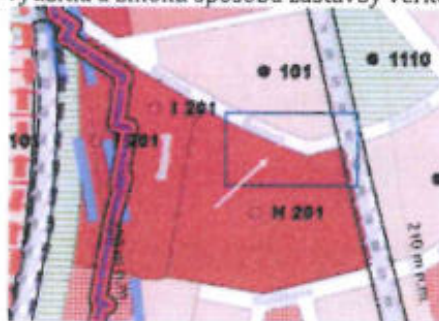
Administratívna budova sa nachádza v lokalite bloku vymedzenom ulicou Karadžičova, Bazova, Svätoplukova a Kuliškova ulica. Jedná sa pôvodný areál technických služieb lokalizovaný v rámci okolitého územia s obytnou funkciou a funkciou občianskej vybavenosti pri hranici územia mestského centra. V areáli sú nebytové budovy. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce napojením na radiálu – Záhradnícka ulica a blízky vnútorný mestský okruh – Karadžičova ulica, ako aj do ostatných častí mesta, ako aj pre blízke napojenie na diaľnicu D1. Pešia dostupnosť na zástavky MHD (trolejbus, autobus, električka) je v trvaní cca 5–10 minút. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mohli mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok parc. č. 9885 je zastavaný administratívnou budovou je lokalizovaný v kontakte s Bazovou ulicou a bol v minulosti súčasťou areálu technických služieb. Administratívna budova je dlhodobo nevyužívaná, má demontované zariadenie prvky, výťahy a pôvodné stroje a zariadenia. Je celá uzavretá, odpojená od inžinierskych sietí - elektriny plynu, vody a zdroja tepla. Využitie budovy v súčasnom stavebnotechnickom stave je nepravdepodobné, bez komplexnej rekonštrukcii hlavne s výmenou a doplnením prvkov krátkodobej životnosti. Možnosť využitia pozemku je podľa územnoplánovacej informácie vyššia ako je v súčasnosti.

Podľa ÚPI z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov sú predmetné pozemky súčasťou rozvojového územia vnútorného mesta určeného pre funkčné využitie ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu kód funkcie 201, s kódom regulácie intenzity využitia rozvojového územia "H". Pre územie sú stanovené regulatívy podľa typu zástavby v rozsahu: max. index zastavaných plôch 0,35; min. koeficient zelene 0,15 a maximálny index podlažných plôch 2,1.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia a zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že využívanie nehnuteľnosti v súčasnom stavebnotechnickom stave nie je možné. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané len v rozsahu zápisu stavby administratívnej budovy súp. č. 17222 na pozemku parc. č. 9885 podľa LV č. 797. Časť stavby stavebne a funkčne prepojená so stavbou administratívnej budovy bez súpisného čísla nad pozemkom parc. č. 10132/5 a na pozemku parc. č. 10132/11 nemajú vysporiadané vlastníctvo.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

S ohľadom na vek, stavebnotechnický stav, typ nehnuteľnosti, možnosti využitia, na lokalitu nehnuteľnosti, polohu v širšom centre sídla a na stav trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v predmetnej časti Bratislavy, kde v danom mieste a čase je záujem o kúpu predmetných nehnuteľností, ale abscentuje ponuka a dopyt trhu pre niektoré špecifické nehnuteľnosti, určujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie určujem odborným odhadom hodnotou 0,60 so zreteľom na typ budovy - nebytová budova - administratívna budova, na polohu nehnuteľnosti v obci a na lokalitu so záujmom o kúpu nehnuteľnosti. Táto hodnota predstavuje výstižnú hodnotu v danej oblasti. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (tab. č. 7, str. 33), ktorá umožňuje jeho stanovenie znalcom podľa miestnych podmienok na trhu s nehnuteľnosťami. Zdôvodnenie je v nasledujúcej tabuľke.

Ponuky nebytových budov včítane ceny za pozemok v aktuálnom období v okrese Bratislava II. mestská časť Bratislava-Ružinov na predaj podľa realitného portálu www.zoznamreality.sk sú po zohľadnení extrémov v rozmedzí hodnôt cca 625,00 až 3360,00 EUR/m², pričom pri niektorých ponukách sú ceny uvádzané len ako cena dohodu.

Priemerná cena predmetných nehnuteľností podľa prevzatého grafu je vo výške cca 1250,00 EUR/m². Prehľad vývoja cien nebytových priestorov na trhu nehnuteľností je dokumentovaný v prílohe posudku - Ponuky realitných kancelárií.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,060	8	0,48
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia	IV.	0,330	10	3,30
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,800	7	12,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,48
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	9	10,80

	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe kratšej ako 5 rokov	I.	1,800	8	14,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,060	20	1,20
	Spolu			180	159,81

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 159,81 / 180$	0,888
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 767\,723,90 \text{ €} * 0,888$	681 738,82 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - stavby administratívnej budovy súp. č. 17222 na pozemku parc. č. 9885, LV č. 797; k. ú. Nívy, Bazová 8, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II.

Osobitnou požiadavkou bolo aj určenie všeobecnej hodnoty časti predmetnej stavby určenej na zbúranie v požadovanom rozsahu pre účel vyradenie z majetku mesta. Predmetná časť stavby pre účel vyradenie z majetku mesta je vyjadrená rozsahom obostavaného priestoru v celkovej výmere 1055,88 m³ (z toho vrchná stavba 2.NP 538,54 m³ a 3.NP 466,76 m³ a aj zastrešenie 50,58 m³) a podlažných plôch v celkovej výmere 285,06 m² (z toho 2.NP 151,70 m² a 3.NP 133,36 m²).

Obostavaný priestor časti stavby Administratívny budova súp. č. 17222 na parc. č. 9885 na vyradenie z majetku mesta vo výmere 1055,88 m³ predstavuje 9,55 % z celkového obostavaného priestoru predmetnej stavby, ktorý je vo výmere 11050,74 m³. Vymedzenie rozsahu stavby na vyradenie z majetku mesta je v prílohe posudku - Časť predmetnej stavby v rozsahu pre účel vyradenia z majetku mesta.

V posudku bola použitá na výpočet VŠH **metóda polohovej diferenciácie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Administratívny budova súp. č. 17222 na parc. č. 9885 a časť stavby nad pozemkom parc. č. 10132/5 a na pozemku parc. č. 10132/11	681 738,82
Všeobecná hodnota celkom	681 738,82
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	682 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťstoosemdesiatdväťtisíc Eur	

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby - časť	
Všeobecná hodnota časti stavby Administratívna budova súp. č. 17222 na parc. č. 9885 na vyradenie z majetku mesta (681738,82 x 0,0955)	65 106,06
Všeobecná hodnota celkom	65 106,06
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	65 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatpäťtisícšesto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na základe osobitnej požiadavky bola vymedzená tá časť stavby, ktorá je v požadovanom rozsahu určená na zbúranie za účelom vyradenia z majetku mesta. V znaleckom posudku bola určená jej všeobecná hodnota. Vlastníctvo k častiam stavby na pozemkoch parc. č. 10132/5 a 10132/11 nie je evidované v popisných údajoch katastra nehnuteľností.



V Bratislave, dňa 14.08.2026

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

- Objednávka OBB2601270 písomná zo dňa 28.07.2026, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- 2x Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 797 čiastočný, okres Bratislava II, Obec Bratislava-Ružinov, katastrálne územie Nívy, zo dňa 03.08.2026, 2xA4
- Kópia katastrálnej mapy, Vyhotovené z ISKN, okres Bratislava III., Obec Bratislava-Rača, katastrálne územie Rača, zo dňa 03.08.2026, 1xA4
- Projektová dokumentácia - zameranie stavby sup. č. 17222 (dodané podklady - pôdorysy, rezy, pohľady), Bazová ulica, Bratislava, REGEC+PARTNERS, Stakčínska 2920, 069 01 Snina, Ing. arch. Mário Regec, 11xA4
- Časť predmetnej stavby určená na zbúranie, 2xA4
- Projektová dokumentácia projektu z archívu, čiastočná, rok 1948 - 1950, 3xA4
- Časť predmetnej stavby súp. č. 17222 v rozsahu pre účel vyradenia z majetku mesta, Pôdorys 2. NP a 3. NP, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
- Fotodokumentácia, 4xA4

Prílohy spolu: 27 listov formátu A4



Objednávka číslo: OBB2601270

Odberateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
Slovensko

IČO: 00603481
DIČ: 2020372596
IČ DPH:

Dodávateľ:

Ing. arch. Milen Haviar

Pražská 27
81104 Bratislava
Slovensko

IČO: 914854
DIČ:
IČ DPH:

Dodacia lehota: 21.07.2026

Pranesaná daňová povinnosť: Nie

Na základe prieskumu trhu si u Vás objednáваме vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty stavby s.č. 17222 na adrese Bazova 8. Cena celkom 1450 Eur

Č. r. Názov položky	Počet	Jednotková cena	Sadzba DPH v %	DPH	Cena celkom s DPH
1. Služby znalcov (expertiza)	1,0000	1 450,00	-	-	1 450,00 EUR
Cena celkom bez DPH:					1 450,00 EUR
DPH:					- EUR
Cena celkom s DPH:					1 450,00 EUR

Vystavil: Erik Soós
Telefon: 0259356111,
e_mail: erik.soos@bratislava.sk

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Ing. Tomáš Kučera
Schválené dňa: 22.07.2026
Vystavené v Bratislave dňa: 28.júla.2026

Ing. Tomáš Kučera - elektronicky podpísané

zodpovedná osoba
podpis

Dodávateľ podpisom tejto objednávky vyhlasuje, že sa oboznámil so Všeobecnými zmluvnými podmienkami Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava zverejnenými na webovom sídle odberateľa:

<https://bratislava.sk/mesto-bratislava/transparentne-mesto/vseobecne-zmluvne-podmienky> a v celom rozsahu s nimi súhlasí.*

uvedené sa neuplatní, ak sa objednávka vystavuje na základe písomnej zmluvy/rámcovej zmluvy uzatvorenej medzi odberateľom a odávateľom.

Za dodávateľa: Meno, priezvisko, podpis

Objednávateľ súhlasí, aby dodávateľ v zmysle § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov účtoval odmenu resp. iný nárok podľa tejto objednávky elektronickou faktúrou doručenou objednávateľovi na e-mailovú adresu: efaktura@bratislava.sk. Objednávateľ a dodávateľ berú na vedomie, že elektronická faktúra je plnohodnotnou náhradou faktúry v papierovej forme a riadnym daňovým dokladom.

Okres : 102

Obec : 529320

Katastrálne územie : 804274

Bratislava II

Bratislava-Ružinov

Nivy

Dátum vykonania : 3.3.2026

Číslo vyhotovenia : 10/1938

Údaje platné k : 31.7.2026 12:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne účelny

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 797 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape						Počet parcelí: 1
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob vydelenia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Uniestenie pozemku
9885	873	Zastavaná plocha a sadzbní	25		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						2

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyhlásené.

Legenda

- Spôsob vydelenia pozemku
- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Uniestenie pozemku
- 1 Pozemok je uniestený v zastavanom území obce
- Druh právneho vzťahu
- 2 Nájom k pozemku

Stavby					Počet stavieb: 1
Stavbané číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Uniestenie stavby
17222	9885	15	administratívna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyhlásené.

Legenda

- Druh stavby
- 15 Administratívna budova
- Uniestenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

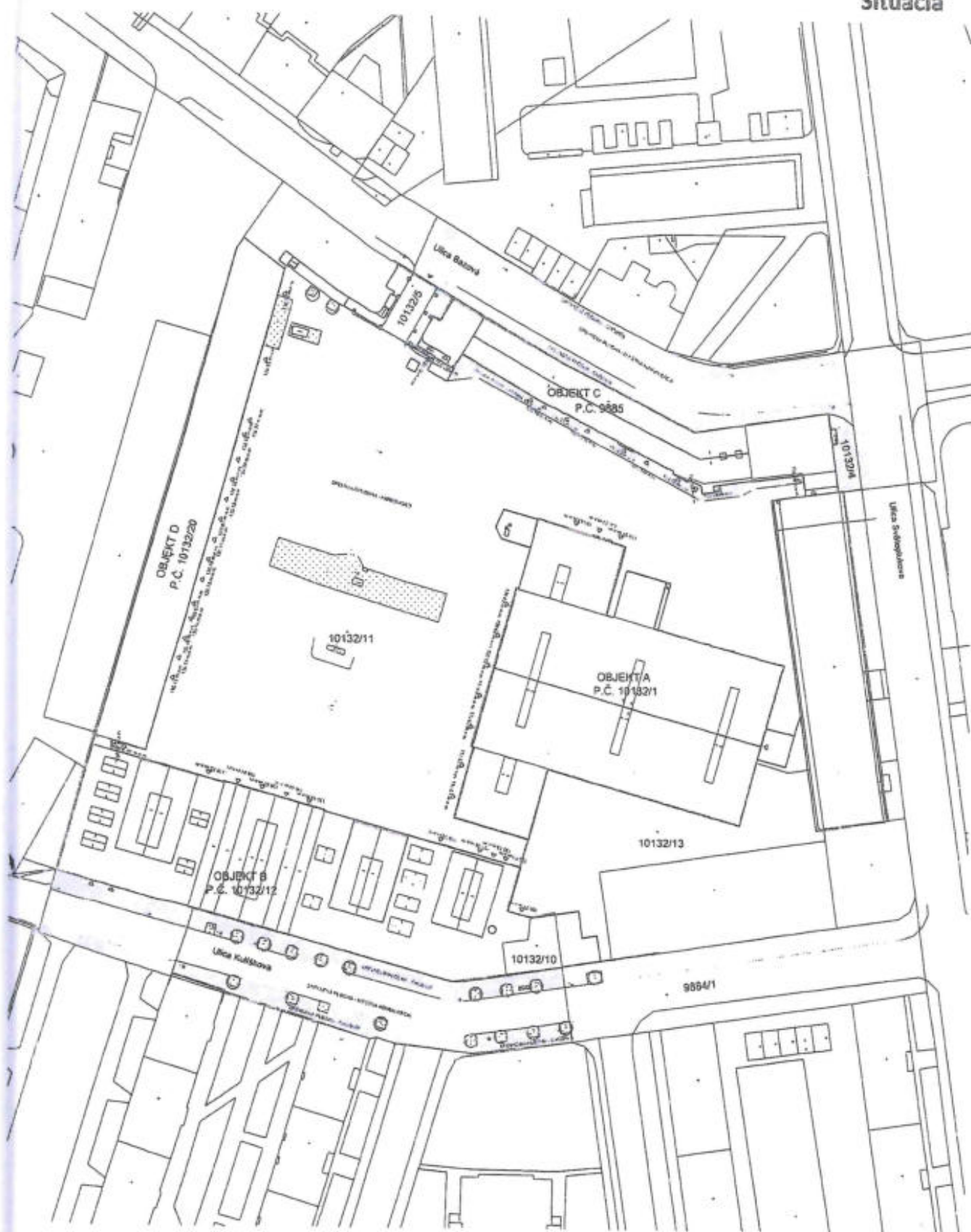
ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník			Počet vlastníkov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesta trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel	



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava II	Bratislava-Ružinov	Nivy
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		
	na parcelu 9885		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 3. 8. 2026 10:24:15		Bez autorizácie	
Údaje platné k 31. 7. 2026 18:00:00			

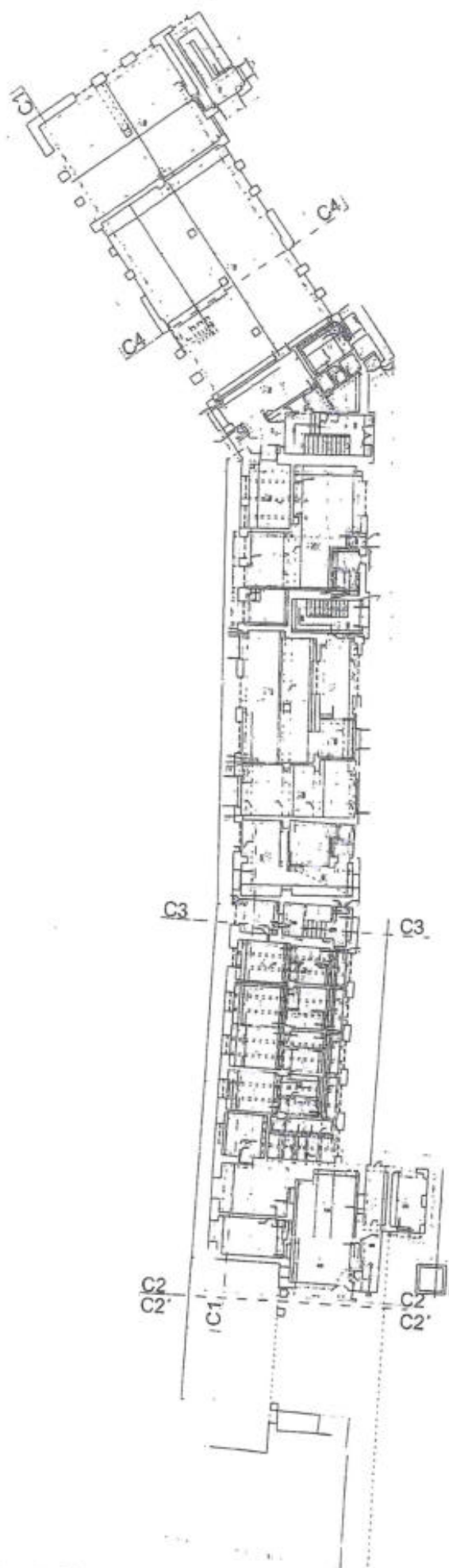
✓



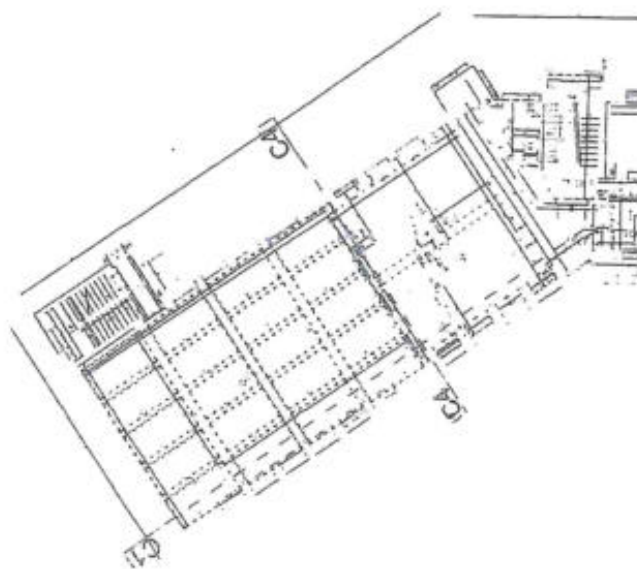
LEGENDA



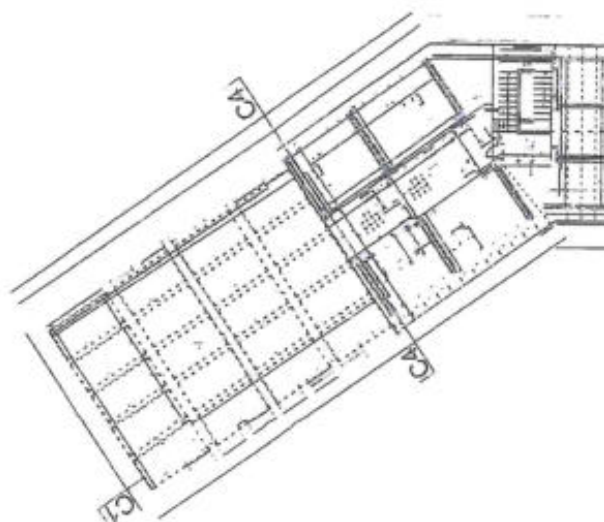
Pôdorys 1.NP



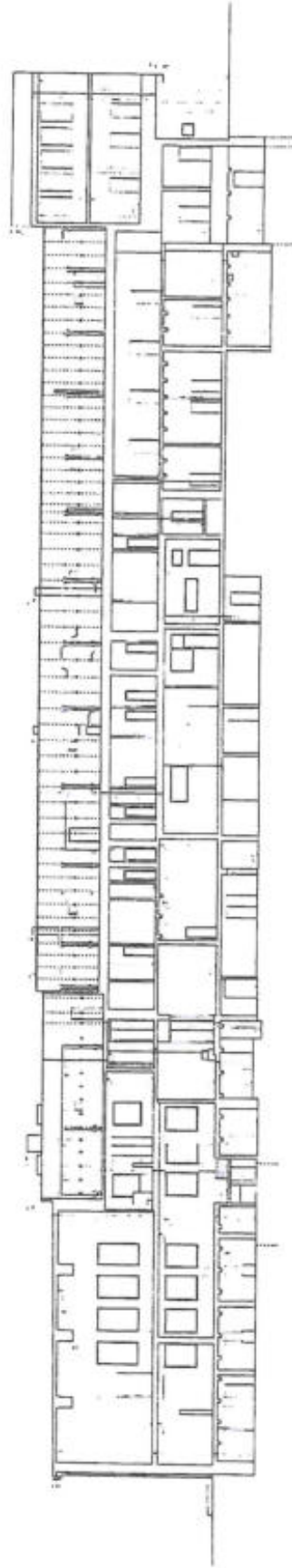
Pôdorys 2.NP



Pôdorys 3.NP



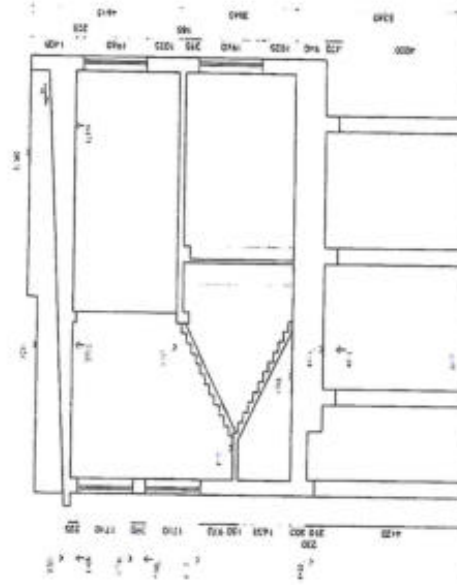
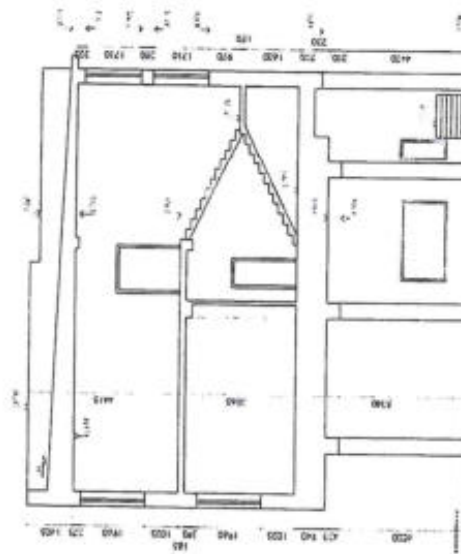
REZ C1

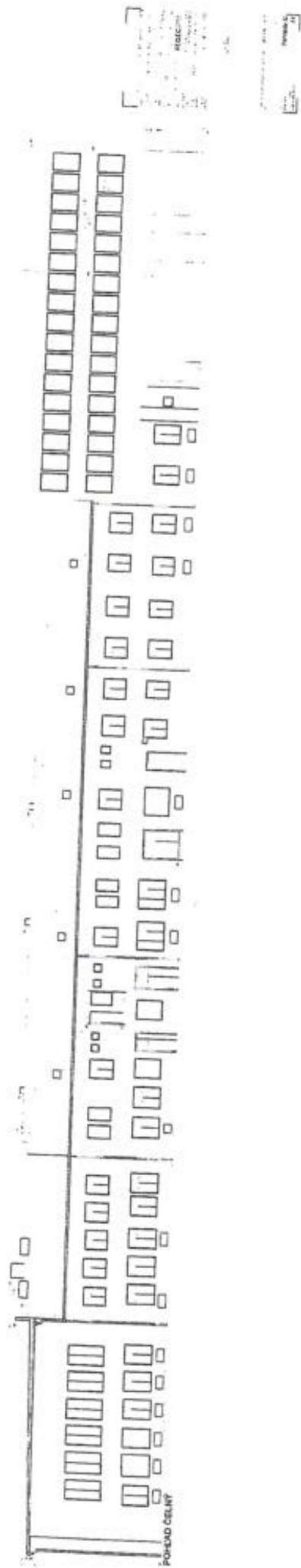


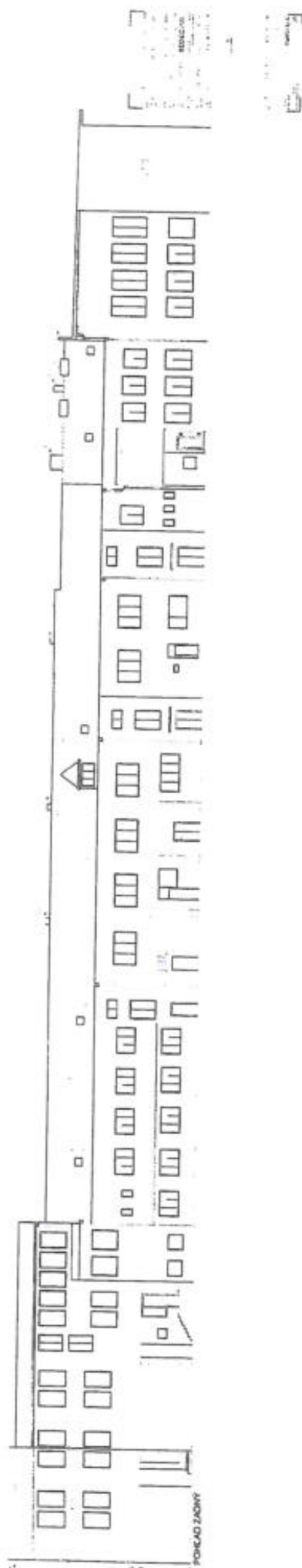
PROJEKT
ARCH. BUDOWY
DOKUMENTACJA
CZ. 1
1:50
2010

REZ C2'

REZ C2

[illegible]







názov stavby	Areál technických služieb
objekt	Stavba objektov Bazová ul. Bratislava
adresa	Bazová ulica, Bratislava
investor/slovebník	Hlavné mesto Bratislava
generálny projektant/súautor	REGECA s.r.o.
konzult	Ing. arch. Miroslav Riegler
odpovedný projektant	Ing. arch. Miroslav Riegler
vyrábateľ	Ing. Ján Šarabák
schválil	Ing. Ján Šarabák

Časť: Kompletné prílohy, zamerané a dokumentácia

10/2020

OBSAH
ČÍSLO VÝKRESU
36

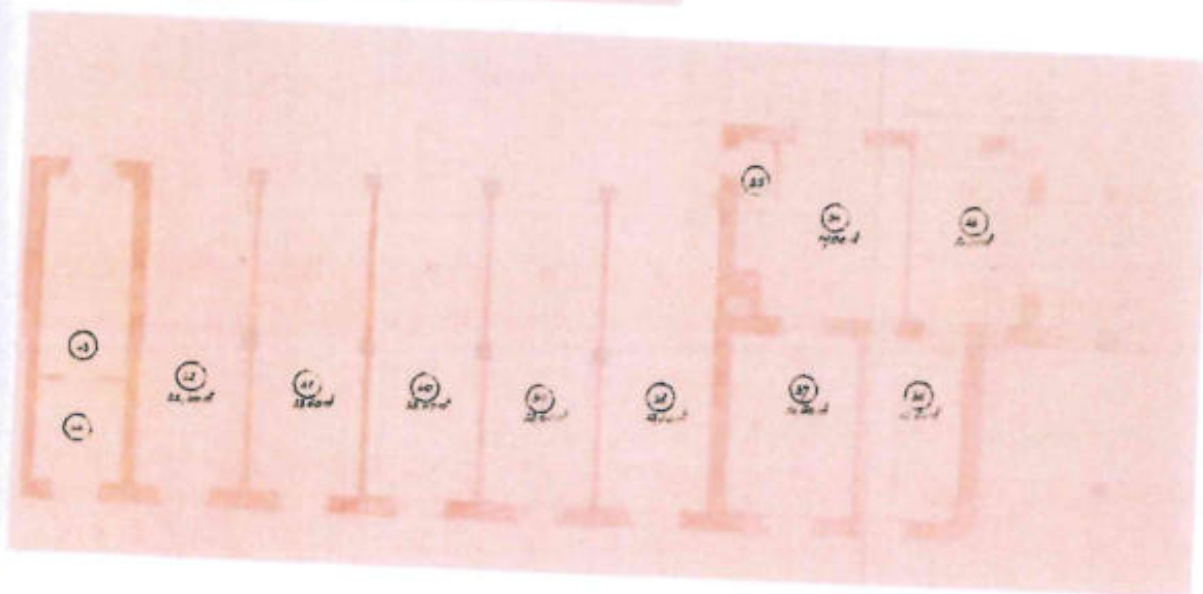
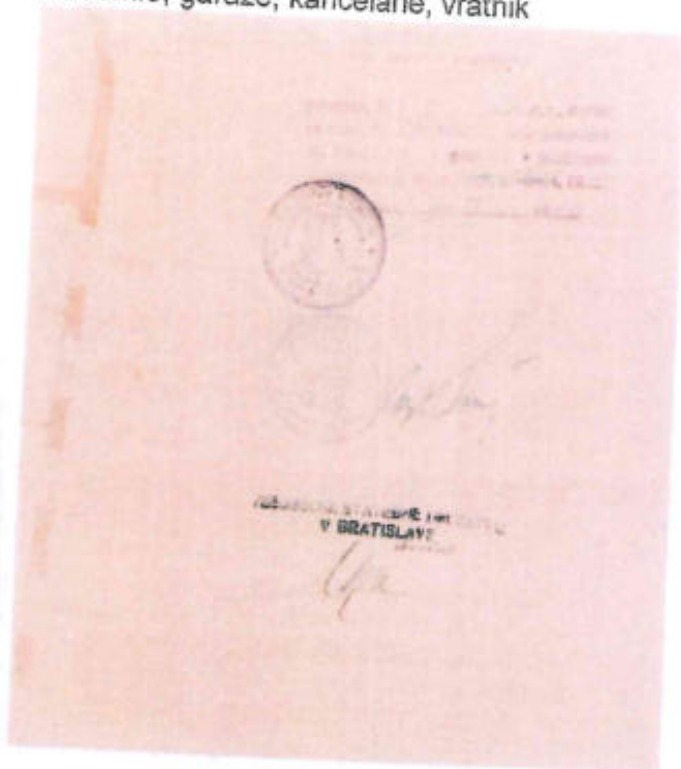
Pohľady C

ČASŤ PREDMETNEJ STAVBY URČENÁ NA ZBÚRANIE



Projektová dokumentácia z archívu

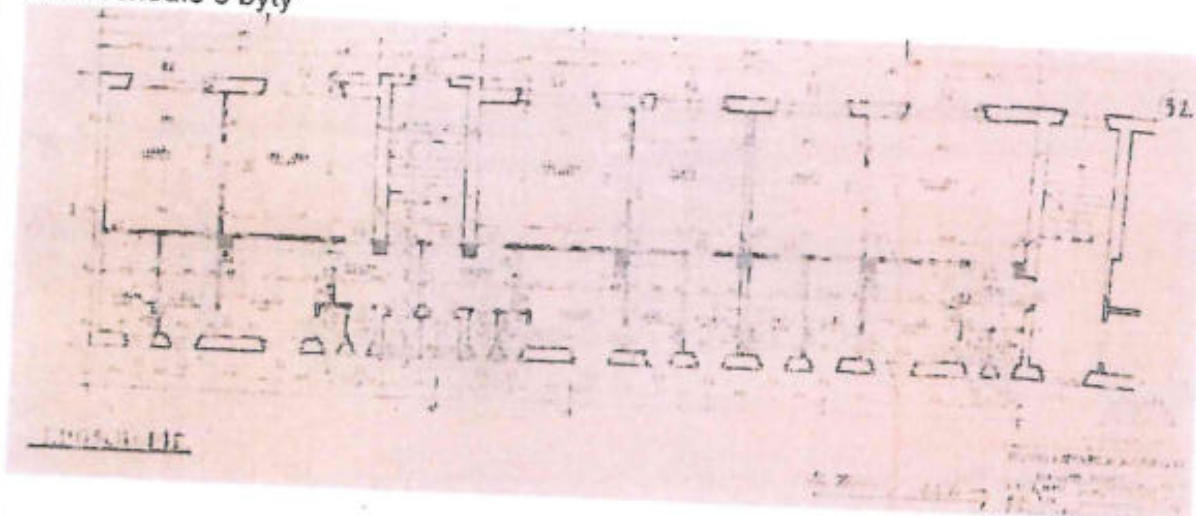
- Mestský hospodársky dvor na Bazovej ul. č. 6
Prízemie, garáže, kancelárie, vrátnik



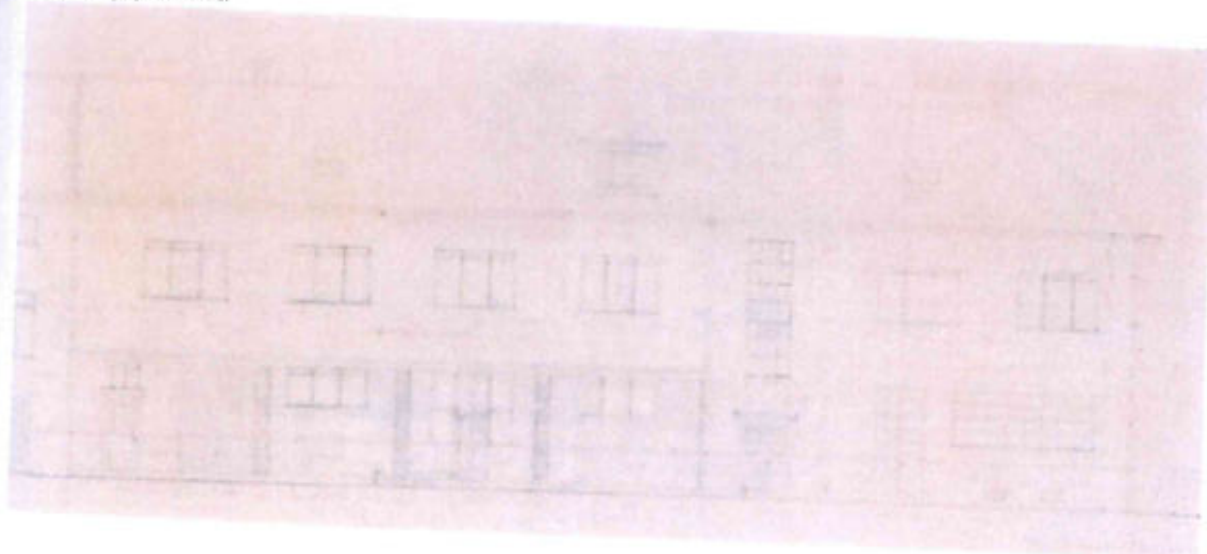
- Prístavba k administř. budove autoparku ÚNV. na Bazovej ul. č. 6
Suterén



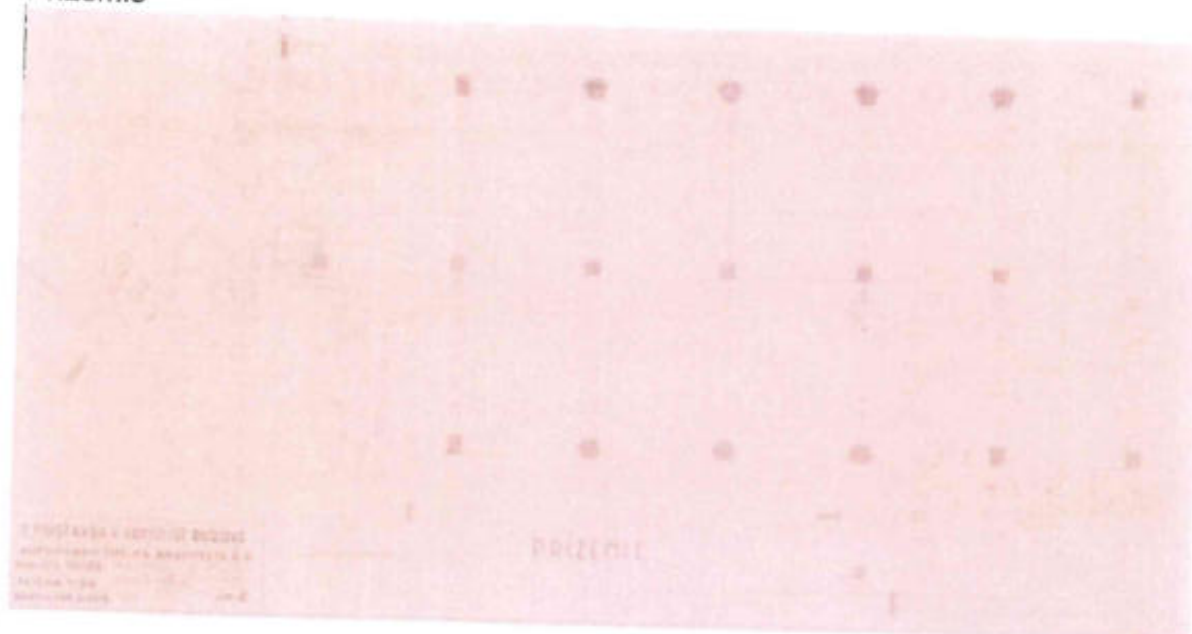
1. Poschodie 3 byty



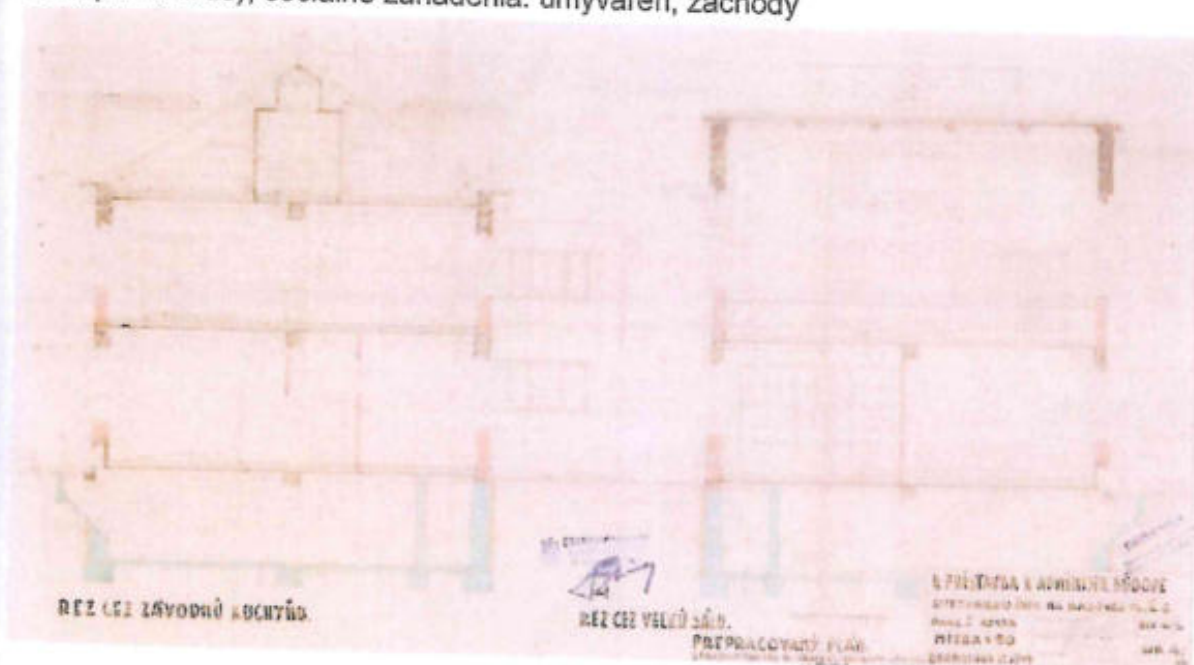
Dvorný pohľad



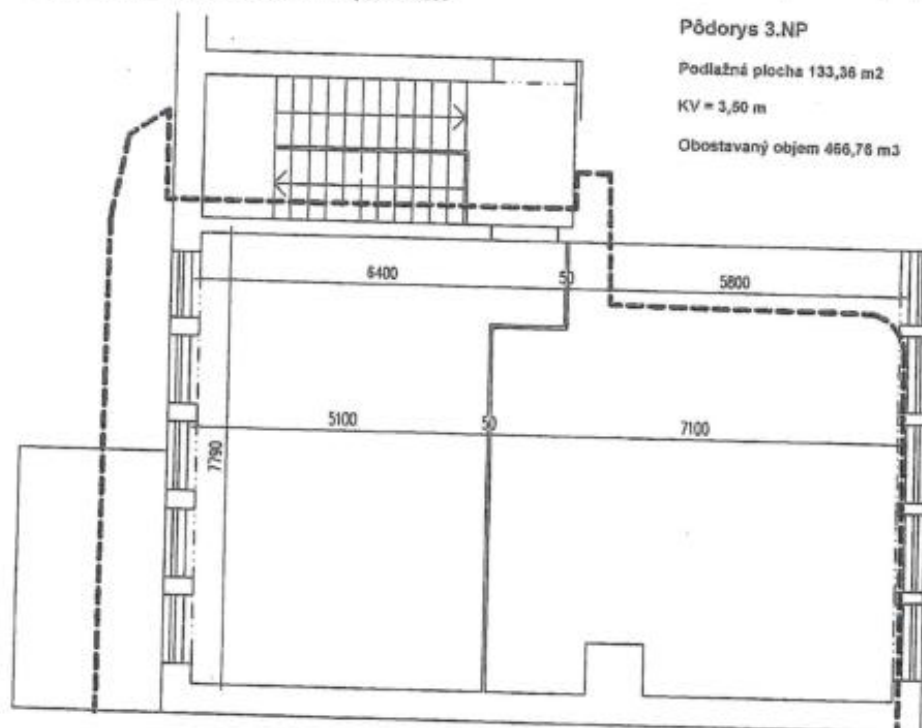
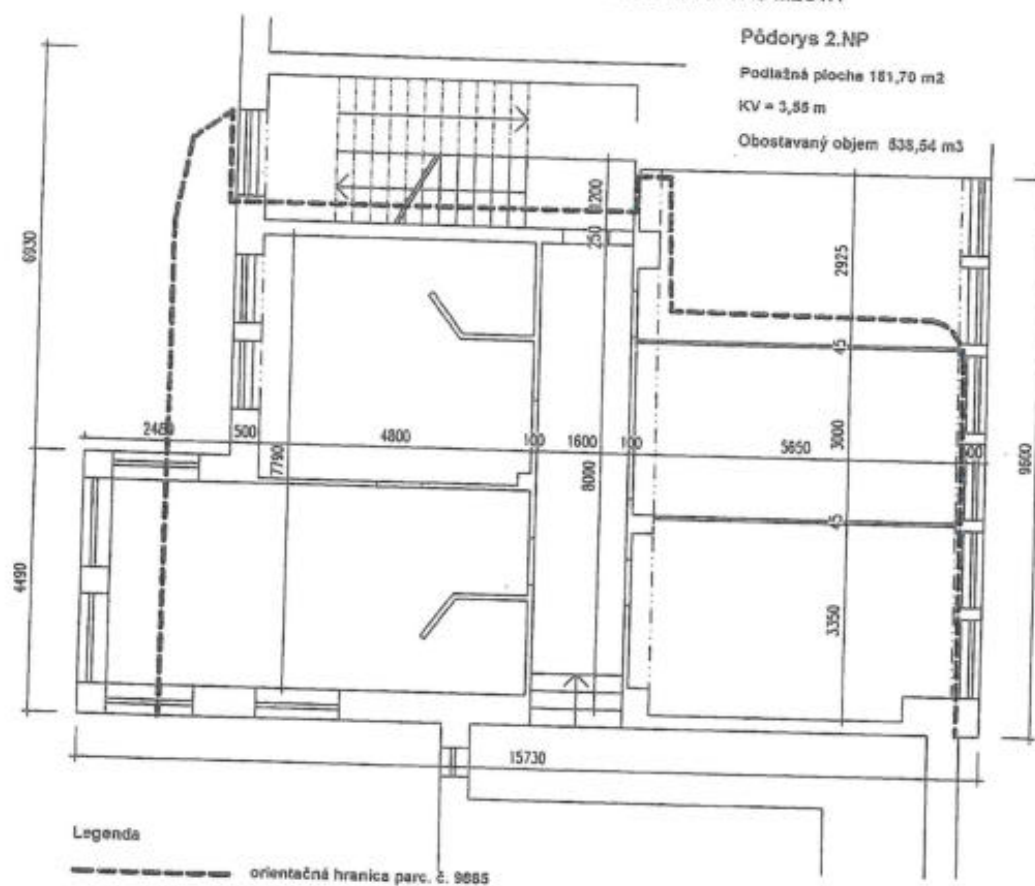
- II. Prístavba k administ. budove autoparku ÚNV. na Bazovej ul. č. 6
Prízemie



Rezy, závodná jedáleň, kancelárie (v pravej časti), prípravňa, kuchyňa a potraviny (v ľavej časti pri vchode), sociálne zariadenia: umývareň, záchody



ČASŤ PREDMETNEJ STAVBY súp. č. 17222
V ROZSAHU PRE ÚČEL VYRADENIE Z MAJETKU MESTA



Zameranie pre potrebu spracovania znaleckého
posudku
Vyhotožil: Ing.arch. Miroslav Havier

www.roznanrealit.sk;

16 PONÚK NEHMUTEĽNOSTÍ

NOVÉ KANCELÁRIE BLÍZKO DIAĽNICE, LETISKÁ A NAJVIACŠIEHO OC V SR V BA
PASS REALITY ponúka na predaj / prenájom kancelárii v samostatne stojacej administratívnej budove
v Bratislave, v lokalite Ružinov – Trnávka. Výhodou je blízkosť letiska M.R.Štefánika i blízke napojenie...

Kancelárie
250 m²
Bratislava - Ružinov / Pestovateľská
PREDAJ
1.800,- €/m²

PREDAJ NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VHODNÝCH PRE FIRMU

REB.SK ponúka na predaj nebytový priestor vhodný pre menšiu firmu. Nachádza sa na ulici Na Plesku v
Ružinove v budove v uzavretom areáli. Vjazd cez elektricky ovládanú bránu na...
Obchodné priestory
106 m²
Bratislava - Ružinov / Na plesku
PREDAJ
249.000,- €; 2.350,- €/m²

SKLADOVÁ HALA ZA EXKLUZÍVNU CENU | RUŽINOV | 999 M²

Radio Reality ti ponúka na predaj skladovo-výrobnú halu v Bratislavskom Ružinove na Ivanskej ceste.
Ak hľadáš priestor na uskladnenie tovaru, materiálu či techniky si na správnej adrese. Lokality a
dispozícia hala...
Sklady a haly
999 m²
Bratislava - Ružinov / Ivanská cesta
PREDAJ
159.900,- €; 160,- €/m²

EXKLUZÍVNY BISTRO PRIESTOR NA PREDAJ – ZÁHRADNICKÁ UL., BRATISLAVA II.

Ponúkame jedinečnú príležitosť vlastniť plne vybavený bistro priestor o výmere 76 m² v srdci
prestížnej Záhradníckej ulice (oproti Radošinského národného divadla – vedľa OCTOPUS). Tento priestor
je ihneď pripravený na...
Gastro priestory
76 m²
Bratislava - Ružinov / Záhradnícka
PREDAJ
237.000,- €; 3.120,- €/m²

ÚSPESNÁ VINOTÉKA S REštaURÁCIU V CENTRE RUŽINOVA-ODSTÚPENIE
PREVZATIE ÚSPESNEJ VINOTÉKY S REštaURÁCIU EXKLUZÍVNA PONUKA V CENTRE RUŽINOVA Chcete
prevziať zabehnutú a úspešnú podnik s pevnou klientelou, ktorý je pripravený na okamžitú
pokračovanie v prevádzke? Máme pre vás úžasnú...

Gastro priestory
160 m²
Bratislava Ružinov / Dušovo námestie
PREDAJ
99.900,- €; 625,- €/m²

PREDAJ KANCELÁRIÍ OD 39M², RUŽINOV

Ponúkame Vám na predaj administratívne a obchodné priestory v 3-podlažnom objekte MyBridge
(budova A), areál AIR OFFICES, Bratislava-Ružinov, Pestovateľská 2. Areál sa nachádza v blízkosti
frekvencovaných obchodných centier IKEA, KORZO...
Kancelárie
39 m²
Bratislava-Ružinov / Pestovateľská
PREDAJ
89.500,- €; 2.295,- €/m²

KANCELÁRIE V RUŽINOVE NA PREDAJ. MOŽNÝ ODPOČET DPH A BONUS NAVÝŠE

Broker Consulting ponúka na predaj kancelársky priestor v žiadanej lokalite – PRIEMYSELNÁ ULICA,
BRATISLAVA. Nachádza sa na 1. POSCHODI KANCELÁRSKEJ BUDOVY s výbornou dostupnosťou a
kompletnou občianskou vybavenosťou v okolí...
Kancelárie
151 m²
Bratislava-Ružinov / Priemyselná
PREDAJ
269.000,- €

PREDAJ SAMOSTATNÉ PODLAŽIE, KANCELÁRIE 258M², RUŽINOV

Ponúkame Vám na predaj administratívne priestory o výmere 258m² predstavujúce samostatné 2NP
v 3-podlažnom objekte MyBridge (budova A), areál AIR OFFICES, Bratislava-Ružinov, Pestovateľská 2.
Areál sa nachádza v blízkosti frekvencovaných...
Kancelárie
258 m²
Bratislava-Ružinov / Pestovateľská
PREDAJ
750.000,- €; 2.910,- €/m²

PREDAJ - KANCELÁRSKE PRIESTORY O VÝMERE 710 M², TRNÁVSKÁ CESTA, BA II

RIK Realitáci ponúkajú exkluzívne na predaj kancelárske priestory nachádzajúce sa v polyfunkčnom
objekte "Obytne a administratívne centrum" na Trnávskej ceste s vynikajúcou vizibilitou a
dostupnosťou pri frekvencovanej križovatke s Tomášovou...

Fotodokumentácia



Širšie okolie Administratívnej budovy (AB)
súp. č. 17222 pozemku parc. č. 9885,
Svätoplukova ulica, pohľad od západu



AB II. prístavba, Bazová ulica, pohľad od severu



AB II. prístavba, Bazová ulica, pohľad od severu



AB I. prístavba, Bazová ulica, pohľad od východu



I. prístavba AB a AB, Bazová ulica, pohľad od severovýchodu



AB, Bazová ulica, pohľad od SSV



AB a I. a II. prístavba, Bazová ulica,
pohľad od severozápadu



AB, podjazd, pohľad od severozápadu



AB, pohľad z areálu od juhozápadu



AB a I. a II. prístavba, pohľad z areálu od ZZJ



AB, pohľad z areálu od JJZ



I. prístavba AB, z areálu pohľad juhu

Fotodokumentácia



I. pristavba, vikier, pohľad z areálu od juhovýchodu severu



II. pristavba, na zlome, pohľad z areálu od juhovýchodu



II. pristavba, pohľad z areálu od JJZ



Suterén v časti II. pristavby AB



1.NP v časti II. pristavby AB



2.NP v časti II. pristavby AB



Schodisko



Chodba



Miestnosť



Miestnosť



Archív v manzarde, I. pristavba AB



Povala

Fotodokumentácia



Schodisko z medzipodesty



1.PP v AB



1.PP v AB



Vstup so schodiskom do AB



1.NP, chodba



1.NP, chodba k sprchám



1.NP, šatne



1.NP, sprchy



Schodisko z podesty na 1.NP



2.NP, chodba



2.NP, kancelária



2.NP, kancelária

Fotodokumentácia



2.NP, kancelárie, chodba



2.NP, chodba, vyrovnávacie schody do časti budovy nad podjazdom



2.NP, kancelária



2.NP, kancelária do ulice



2.NP, kancelária do dvoru



2.NP, kancelária do dvoru



2.NP, kancelária do dvoru



Schodisko z medzipodesty



Schodisko z podesty na 3.NP



3.NP, kancelária do ulice



3.NP, kancelária do ulice



3.NP, kancelária do dvoru

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 14/2025.

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

Ing. arch. Milan Haviar



Milán



Karta dlhodobého majetku

Inventárne číslo: OTZ/812/033

Názov: Bazová, admin.budova p.č.9885

Stav: Aktivný

Dátum obstarania: 07.12.1974

Dátum zaradenia: 07.12.1974

Spôsob obstarania: Prevod

Vlastníctvo: Vlastný

Útvar: 1110800000 Sekcia správy nehnuteľností

Zodpovedná osoba:

Okruh činnosti: 712001000 Nakup budov, objektov alebo ich

Miesto:

Účtovacia skupina: 0211 Budovy

Skupina odpisovania: U600m/DL6 Účtovne - 600 mesiacov (50 rokov), daňovo - lineárny, 6.OS

Účtovná oblasť

Spôsob odpisovania: Podľa životnosti

Životnosť: 600 mes.

Obstarávacia cena:	134 813,74	Odpis v akt.roku:	2471.45	Dátum prvého odpisu:	31.12.1974
Oprávky:	134 813,74	Plánovaný ročný odpis:	2471.45	Dátum posledného odpisu:	30.11.2024
Zostatková cena:	-	Plánovaný mesačný odpis:	224.68		
Zdroj financovania	Obstarávacia cena:	Oprávky:	Zostatková cena:		
110 Vlastné zdroje	134 813,74	134 813,74	0,00		

Pohyby podľa zdroja

Dátum pohybu	Druh pohybu	Obstarávacia	Oprávky	Zostatková cena
110 Vlastné zdroje				
01.01.2023	PS P - Počiatočný stav - prevod z PB	134 813,74	129 646,01	5 167,73
01.01.2023	E01 E - Zmena umiestnenia	-	-	-

Odpisy podľa zdroja

Rok	Mesiac	Obstarávacia	Odpis za obdobie	Oprávky	Zostatková cena
110 Vlastné zdroje					
2023	1	134 813,74	224,69	129 870,70	4 943,04
2023	2	134 813,74	224,69	130 095,39	4 718,35
2023	3	134 813,74	224,69	130 320,08	4 493,66
2023	4	134 813,74	224,69	130 544,77	4 268,97
2023	5	134 813,74	224,69	130 769,46	4 044,28
2023	6	134 813,74	224,69	130 994,15	3 819,59
2023	7	134 813,74	224,69	131 218,84	3 594,90
2023	8	134 813,74	224,69	131 443,53	3 370,21
2023	9	134 813,74	224,69	131 668,22	3 145,52
2023	10	134 813,74	224,69	131 892,91	2 920,83
2023	11	134 813,74	224,69	132 117,60	2 696,14
2023	12	134 813,74	224,69	132 342,29	2 471,45
2023			2 696,28		
2024	1	134 813,74	224,68	132 566,97	2 246,77
2024	2	134 813,74	224,68	132 791,65	2 022,09
2024	3	134 813,74	224,68	133 016,33	1 797,41
2024	4	134 813,74	224,68	133 241,01	1 572,73
2024	5	134 813,74	224,68	133 465,69	1 348,05
2024	6	134 813,74	224,68	133 690,37	1 123,37
2024	7	134 813,74	224,68	133 915,05	898,69
2024	8	134 813,74	224,68	134 139,73	674,01
2024	9	134 813,74	224,68	134 364,41	449,33
2024	10	134 813,74	224,68	134 589,09	224,65
2024	11	134 813,74	224,65	134 813,74	-
2024			2 471,45		

Daňová oblasťSpôsob odpisovania: **Lineárny**Odpisová skupina: **6**Obstarávacia cena: **134 813,74**Plánovaný ročný odpis: **0.00**Dátum prvého odpisu: **31.12.1990**Oprávky: **134 813,74**Dátum posledného odpisu: **31.12.2022**Zostatková cena: **-**

Zdroj financovania

Obstarávacia cena:

Oprávky:

Zostatková cena:

110 Vlastné zdroje

134 813,74

134 813,74

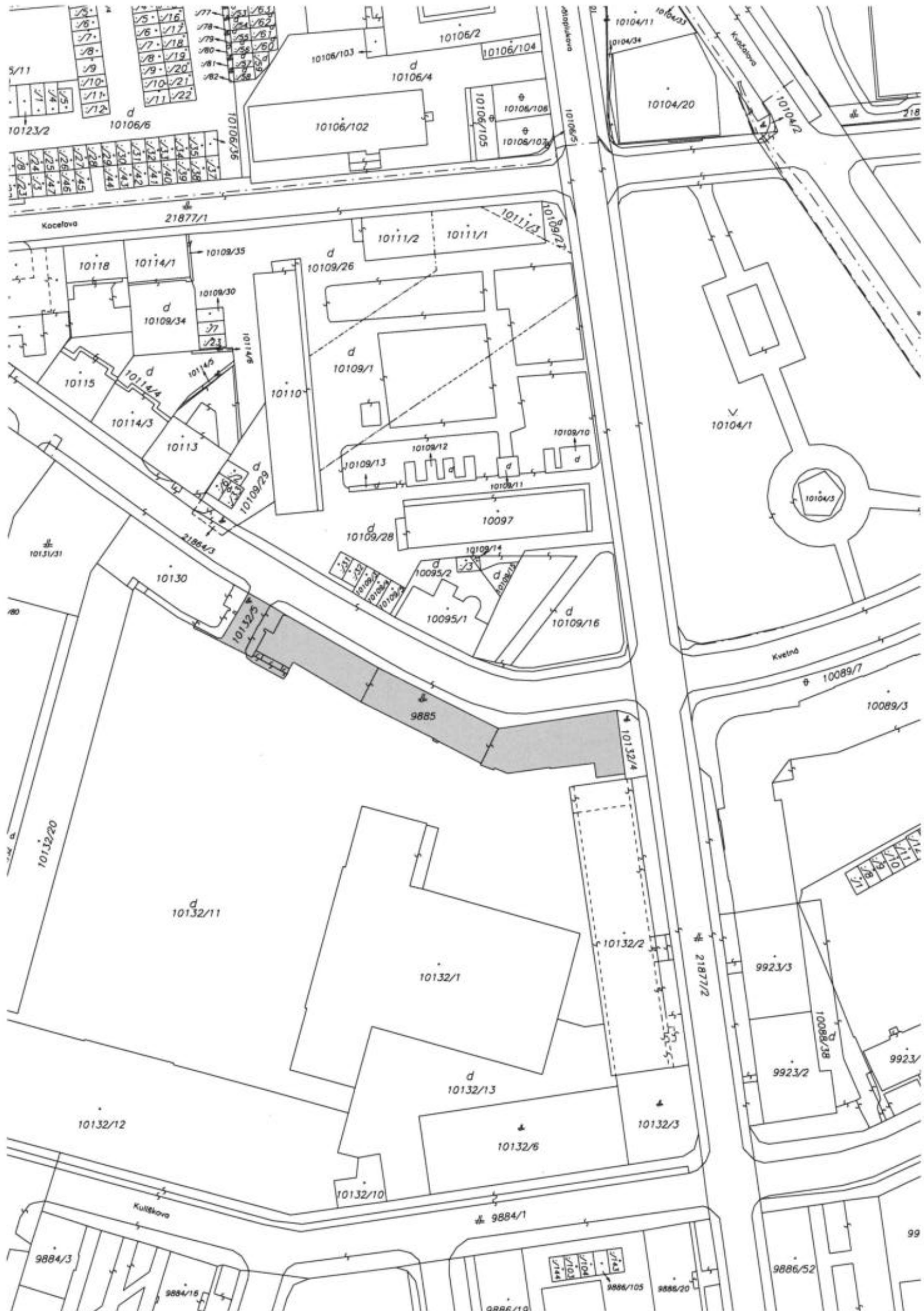
0,00

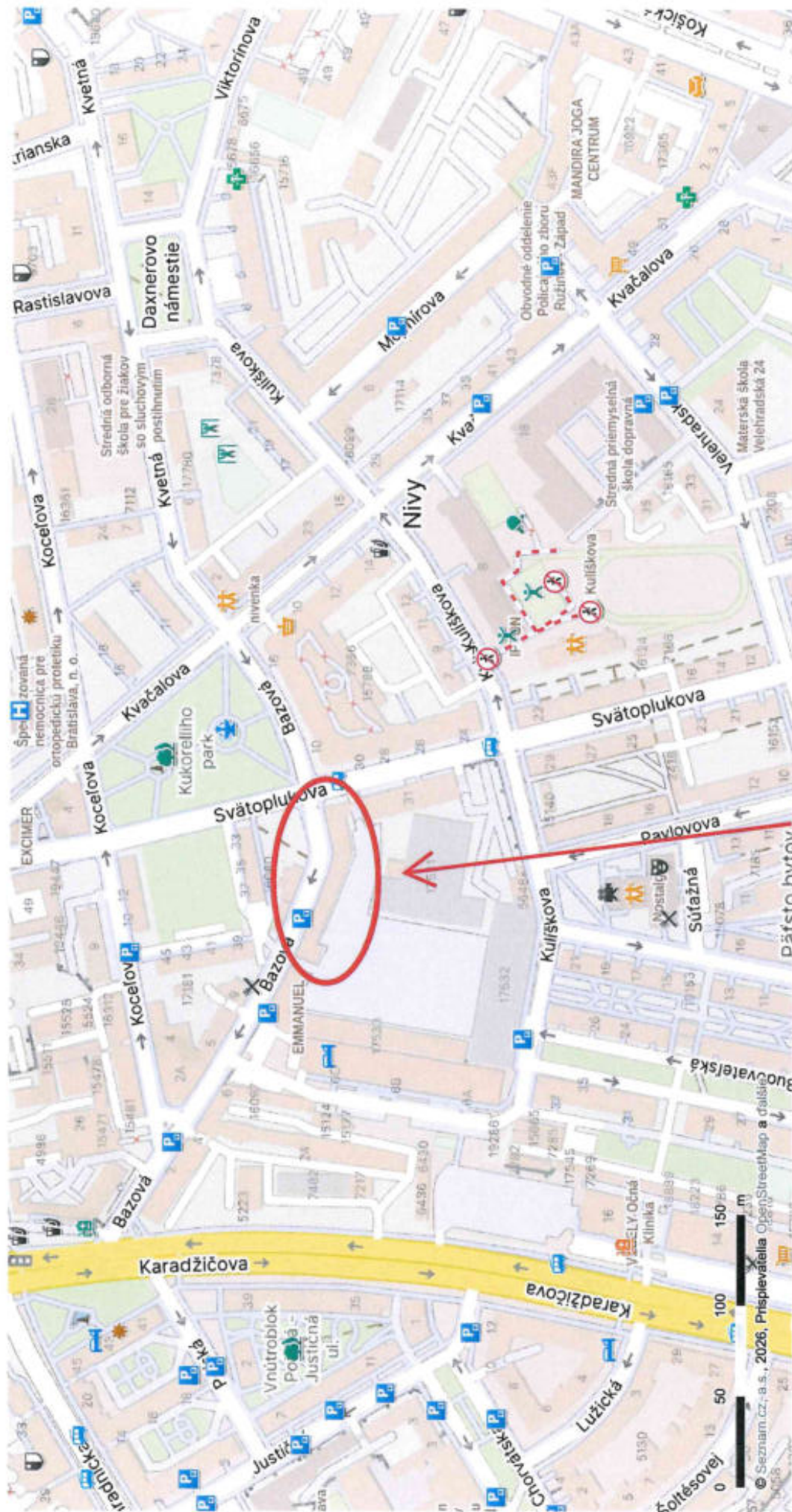
Pohyby podľa zdroja

Dátum pohybu	Druh pohybu	Obstarávacia	Oprávky	Zostatková cena
110 Vlastné zdroje				
01.01.2023	PS P - Počiatočný stav - prevod z PB	134 813,74	134 813,74	-
01.01.2023	E01 E - Zmena umiestnenia	-	-	-

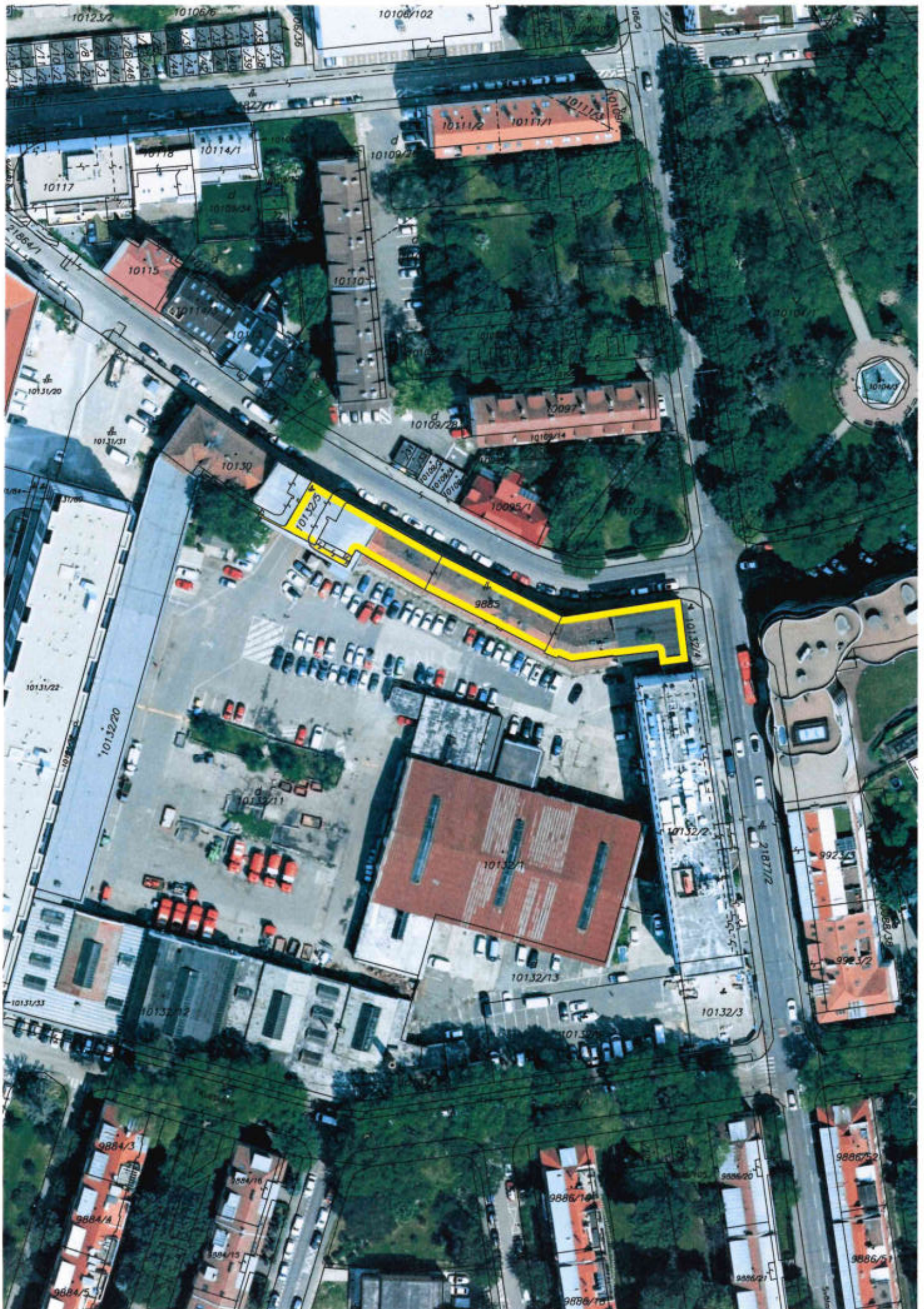
Odpisy podľa zdroja

Rok	Mesiac	Obstarávacia	Odpis za obdobie	Oprávky	Zostatková cena
-----	--------	--------------	------------------	---------	-----------------





pozemky registra "C" p. č. 9885, 10132/5,11 k. ú. Nivy



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II Dátum vyhotovenia : 17.08.2026
 Obec : 529320 BA-m.č. RUŽINOV Čas vyhotovenia : 14:38
 Katastrálne územie : 804274 Nivy Údaje platné k : 14.08.2026 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 797

PLOMBA NA ČASŤ LISTU VLASTNÍCTVA

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 372

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
3698	41	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	5
3905/1	228	ostatná plocha	37	501	1	1	0
3905/1	PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 12979/2026 (Iná listina)						
3905/6	319	ostatná plocha	37	501	1	1	0
3905/6	PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 12979/2026 (Iná listina)						
3905/7	155	ostatná plocha	37	501	1	1	0
3905/7	PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 12979/2026 (Iná listina)						
4021/1	758	ostatná plocha	37		1	1	0
9247/59	32	zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	0
9374/1	5982	ostatná plocha	37		1	1	0
9374/2	21	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
9374/3	20	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
9374/4	19	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
9374/5	19	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
9374/6	19	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
9374/7	19	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
9374/8	21	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	5
9374/9	1118	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	0
9374/10	912	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
9378/12	20	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
9378/14	17	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
9378/17	19	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
9392/1	1214	ostatná plocha	37		1	1	0
9392/9	45	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
9392/28	538	ostatná plocha	34		1	1	0
9406/3	20	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	0
9406/12	19	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
9732/15	1120	ostatná plocha	30		1	1	0
9732/21	378	ostatná plocha	30		1	1	0
9733/1	725	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
9733/8	492	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
9733/9	719	ostatná plocha	29		1	1	0
9733/10	91	ostatná plocha	29		1	1	0
9733/22	98	ostatná plocha	29		1	1	0
9733/23	78	ostatná plocha	29		1	1	0
9885	873	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	2
10014/29	345	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
10104/3	72	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	5
10114/5	8	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10114/6	7	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10132/1	2382	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	2
10132/4	75	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	2

10132/5	110	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10132/10	97	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
10132/11	7723	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
10132/12	2367	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
10132/20	1080	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
10563/9	24	ostatná plocha	34		1	1	0
10569/3	378	ostatná plocha	37		1	1	0
10634/3	1716	ostatná plocha	37		1	1	0
10634/4	1451	ostatná plocha	37		1	1	0
10634/18	57	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
10663/31	2128	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
10663/32	139	ostatná plocha	37		1	1	0
10663/33	20	ostatná plocha	37		1	1	0
10663/34	1745	ostatná plocha	37		1	1	0
10663/43	30	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10663/44	37	ostatná plocha	37		1	1	0
10663/45	126	ostatná plocha	37		1	1	0
10663/47	33	ostatná plocha	37		1	1	0
10663/48	16	ostatná plocha	37		1	1	0
10663/49	20	ostatná plocha	37		1	1	0
10663/50	566	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10663/51	81	ostatná plocha	37		1	1	0
10663/52	80	ostatná plocha	37		1	1	0
10663/53	33	ostatná plocha	37		1	1	0
10663/54	59	ostatná plocha	37		1	1	0
10663/55	33	ostatná plocha	37		1	1	0
10663/56	54	ostatná plocha	37		1	1	0
10663/57	36	ostatná plocha	37		1	1	0
10663/60	55	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
10710/1	529	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10710/9	123	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10710/10	57	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10710/12	563	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10710/13	303	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10710/14	7	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10710/15	301	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10710/18	358	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10710/20	200	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10710/22	18	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10710/23	13	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10736/1	648	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
10736/2	2985	ostatná plocha	16		1	1	5
10736/5	80	ostatná plocha	37		1	1	0
10736/6	56	ostatná plocha	37		1	1	0
10736/7	194	ostatná plocha	37		1	1	0
10736/8	1377	zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	2
10736/11	638	ostatná plocha	37		1	1	2
10736/12	571	ostatná plocha	37		1	1	2
10736/13	956	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	2
10736/25	699	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
10736/29	11	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	2
10800/10	11590	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
10800/11	1505	ostatná plocha	17		1	1	0
10800/12	322	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
10800/13	29	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
10800/22	163	ostatná plocha	37		1	1	0
10800/23	493	ostatná plocha	37		1	1	0
10800/24	698	ostatná plocha	37		1	1	0
10800/25	81	ostatná plocha	37		1	1	0

právny vzťah k stavbe súpisné číslo 16393 na parcele 21928/3 je evidovaný na LV 3974

Legenda	
Kód spôsobu využívania pozemku	
1	Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
4	Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
7	Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
15	Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
16	Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
17	Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
18	Pozemok, na ktorom je dvor
21	Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - diaľnica a rýchlostná komunikácia a jej súčasť
22	Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
25	Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
26	Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
29	Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
30	Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné
34	Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
37	Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
99	Pozemok využívaný podľa druhu pozemku
Kód druhu chránenej nehnuteľnosti	
501	Chránená vodohospodárska oblasť
Kód spoločnej nehnuteľnosti	
1	Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Kód umiestnenia pozemku	
1	Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Kód právneho vzťahu	
2	Nájom k pozemku
5	Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavené na tomto pozemku
7	Právny vzťah nie je evidovaný v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností

Stavby

Počet stavieb: 19

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
0	10104/3	20	FONTANA		1
0	21873/2	20	FONTANA		1
0	21949/127	19	ZŠ O.Nepelu s.č. 1295 v k.ú. Nové Mesto		1
	21949/128				
	21949/129				
1361	9374/9	20	Ružinovský domov seniorov		1
	9374/10				
3908	11020/17	6	CO kryt-podzemné garáž.st., Bazova 8A		2
	11020/18				
	11020/19				
	11020/20				
	11020/21				
	11020/22				
	11020/35				
	11020/36				
17222	9885	15	administratívna budova		1
17531	10132/1	1	Garážová hala, Bazová 8		1
17532	10132/12	1	Dielňa, Bazová 8		1
17533	10132/20	1	Výpočtové stredisko, Bazová 8		1

Iné údaje

právny vzťah k parcele 21873/2 pod stavbou súpisné číslo 0 je evidovaný na LV 3931

Legenda	
Kód druhu stavby (budovy)	
1	Priemyselná budova
6	Iná dopravná a telekomunikačná budova (budova prístavu, garáže, kryté parkovisko, budova na rádiové a televízne vysielanie a iné)
15	Administratívna budova
19	Budova pre šport a na rekreačné účely
20	Iná budova
Kód umiestnenia stavby	
1	Stavba postavená na zemskom povrchu
2	Podzemná stavba

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 1

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluovlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR ; 603481	1/1
Tituly nadobudnutia		
Ziadosť o zápis EU/34/8962/78 - VZ 14/79		
Nz. 32/85/403/Fin - VZ 64/86		
žiadosť o zápis zo dňa 26.4.1993 - VZ 227/93		
Žiadosť zn. OSM/93/Sch o zápis delimitačného protokolu zo dňa 28.6.1993 - VZ 378/93		
Žiadosť o zápis do KN - delimitačný protokol - VZ 286/94		
Žiadosť o zápis č. OSM/57/94/Sch - VZ 347/94		
Žiadosť o zápis do KN - protokol o prevode nehnuteľného majetku správy pozemných komunikácií - VZ 468/94		
GP č.187-94029-11 - VZ 88/95		
Žiadosť-OSM 2/95/Sch - VZ 124/95		
Záznam z katastrálneho konania zo dňa 17.2.1995 - VZ 190/95		
Žiadosť č.43/21/96-MRA zo dňa 8.1.1996 - VZ 136/96		
Žiadosť č.OSM/438/96 zo dňa 5.2.1996 - VZ 147/96		
Žiadosť č.SMM/2160/96 zo dňa 21.5.1996 - VZ 505/96		
Žiadosť o zápis do KN č.43/543/96-MRA zo dňa 13.6.1996 - VZ 529/96		
Žiadosť č.OSMM/2532/96 zo dňa 17.6.1996 - VZ 535/96		
Žiadosť o zápis do KN zo dňa 8.11.1995 - VZ 628/96		
Žiadosť č.OSMM 3346/96/KU zo dňa 19.8.1996 VZ 738/96		
Žiadosť č.7200/581/96 zo dňa 23.8.1996 o zápis GP č.32111362-111/95 - VZ 197/97		
žiadosť o zápis č.OSMM/151/97 zo dňa 16.1.1997 - VZ 295/97		
Žiadosť č.OSMM/1103/97-Se zo dňa 19.3.1997 - VZ 299/97		
Zámená zmluva č.2/96 podľa V-8302/96 zo dňa 2.6.1997 - VZ 417/97		
Kúpa V-3119/97 zo dňa 28.7.1997 - VZ 673/97		
OSMM-161/98/AI zo dňa 27.1.1998 - VZ 330/98		
Rozhodnutie č.II-2168/97 zo dňa14.11.1997 - VZ 1021/98		
Žiadosť o zápis č.32/485/98 zo dňa 1.6.1998 - VZ 1201/98		
Žiadosť č.OSMM-2527/98/AI zo dňa 20.5.1998 - VZ 1154/99		
Žiadosť č.OSMM-5827/99/AI zo dňa 17.8.1999 - VZ 2627/99		
Žiadosť č.OSMM-9315/99/Se zo dňa 30.12.1999 - VZ 662/00		
Žiadosť SNM-46/2001/AI zo dňa 4.1.2001 - VZ 1979/01		
Žiadosť o zápis č.k.: SNM-6974/3/01/KI zo dňa 22.10.2001 - VZ 62/02		
Žiadosť o zápis č.k.: SNM-6974/1/01/KI zo dňa 22.10.2001 - VZ 63/02		
Žiadosť o zápis č.k. SNM-6974/2/01/KI zo dňa 22.10.2001 - VZ 64/02		
Žiadosť o zápis SNM-1478/01/AI zo dňa 19.3.2001 - VZ 503/02		
Rozhodnutie č.1422-103/02 zo dňa 10.6.2002 - VZ 2462/02		
Zámená zmluva vedená vo V-6196/02 zo dňa 12.12.2002 - VZ 3251/02		
Žiadosť o zápis stavby č.j.:RSS-2002/17359-2/Kul zo dňa 6.11.2002 - VZ 1017/03		
Žiadosť o zápis č.j.:OSMM-8028/99/AI zo dňa 17.11.1999 - VZ 1571/03		
Žiadosť o zápis č.j.:MAG/2004/4053/6745-1/KI zo dňa 05.02.2004 - VZ 772/04		
Žiadosť o zápis č. MAG-2005-1388/24323-74/LVI zo dňa 25.01.2005 - VZ 1349/05		
Žiadosť o zápis č. MAG-2005-1388/24328-75/LVI zo dňa 20.04.2005 - VZ 1350/05		
Rozhodnutie č. 2X-200/05-MRO zo dňa 12.05.2006 - VZ 2437/06		

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5376

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
10130	423	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
Iné údaje							
Bez zápisu							

Legenda	
Kód spôsobu využívania pozemku	
16	Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
Kód spoločnej nehnuteľnosti	
1	Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Kód umiestnenia pozemku	
1	Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Kód právneho vzťahu	

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1107	10130	15	Administratívna budova		1
Iné údaje					
Bez zápisu					

Legenda	
Kód druhu stavby (budovy)	
15	Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 1

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky podiel
1	GEFAMIN, s.r.o., Štefanovičova 12, Bratislava, PSČ 811 04, SR ; 35955856	1/1
Tituly nadobudnutia		
Zámenná zmluva podľa V-31944/08 zo dňa 10.11.2008		
Kúpna zmluva V-933/2021 z 11.02.2021		
Poznámky		
Bez zápisu		
Iné údaje		
Bez zápisu		

Správcovia

Počet správcov: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
Bez zápisu		

Nájomcovia

Počet nájomcov: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
Bez zápisu		

Iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Počet Iné oprávnených osôb z práva k nehnuteľnosti: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
Bez zápisu		

Tituly nadobudnutia

Bez zápisu

Poznámky

Bez zápisu

Iné údaje

Bez zápisu

ČASŤ C: Ľarchy

	bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc. č. 10131/22 ako takej) s garážou stavby (stavbou) v budúcnosti vybudovanou na pozemkoch parc. č. 10131/20 a 10131/31, prípadne aj s garážou stavby (stavbou) v budúcnosti vybudovanou na pozemku parc. č. 10130, vrátane práva umiestniť, pripojiť a napojiť stavbu v budúcnosti realizovanú na pozemkoch parc. č. 10130, 10131/20 a 10131/31 a nosné a akékoľvek iné konštrukcie tejto stavby na stavbu rozostavanej stavby bez súpisného čísla na pozemku registra C KN 10131/22 a nosné a akékoľvek iné konštrukcie rozostavanej stavby bez súpisného čísla na pozemku registra C KN 10131/22 c) práve vykonávať v rozostavanom nebytovom priestore - garáž č. 1005/-1.p., vchod: ABC, v podieloch 1782/97346, 1839/97346, 1220/97346, 1237/97346, 1220/97346, 1839/97346, 1794/97346, 1658/97346, 1329/97346, 1188/97346, 1171/97346, 1727/97346, 1794/97346, 1609/97346, 1379/97346, 1237/97346, 1220/97346, 1220/97346, 1237/97346, 1220/97346, 1171/97346, 1188/97346, 1326/97346, 1846/97346, 1794/97346, 1704/97346, 1815/97346, 1782/97346, 1800/97346, 1864/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1393/97346, 1625/97346, 1910/97346, 1285/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1865/97346 a 1800/97346 (garážové státi č. 59 a 128), údržbu, opravu, úpravu, kontrolu, rekonštrukciu, modernizáciu a odstránenie prepojenia nebytového priestoru - garáž č. 1005/-1.p., vchod: ABC, v podieloch 1782/97346, 1839/97346, 1220/97346, 1237/97346, 1220/97346, 1839/97346, 1794/97346, 1658/97346, 1329/97346, 1188/97346, 1171/97346, 1727/97346, 1794/97346, 1609/97346, 1379/97346, 1237/97346, 1220/97346, 1220/97346, 1237/97346, 1220/97346, 1171/97346, 1188/97346, 1326/97346, 1846/97346, 1794/97346, 1704/97346, 1815/97346, 1782/97346, 1800/97346, 1864/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1393/97346, 1625/97346, 1910/97346, 1285/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1250/97346, 1239/97346, 1865/97346 a 1800/97346 (garážové státi č. 59 a 128), (a teda aj rozostavanej stavby bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc. č. 10131/22 ako takej) s garážou stavby (stavbou) v budúcnosti vybudovanou na pozemkoch parc. č. 10131/20 a 10131/31, prípadne aj s garážou stavby (stavbou) v budúcnosti vybudovanou na pozemku parc. č. 10130 V prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parc.č. 10130 a stavba so súp.č. 1107 na pozemku registra C KN parc.č. 10130, podľa V-34794/2022 zo dňa 14.11.2022
Poradové číslo vlastníka	Vecné bremeno - spočívajúce a) v práve vybudovať, umiestniť, užívať a prevádzkovať akékoľvek inžinierske siete a podzemnú časť stavby polyfunkčného objektu na pozemku registra C KN parc.č. 10131/22 b) v práve vykonávať údržbu, opravu, kontrolu, rekonštrukciu, modernizáciu a odstránenie akýchkoľvek inžinierskych sietí a podzemnej časti stavby polyfunkčného objektu na pozemku registra C KN parc.č. 10131/22 pod povinnými nehnuteľnosťami pozemkami registra C KN parc. č. 10131/35, 10131/36 v prospech všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rozostavanej stavbe bez súp.č. na parc.č. 10131/22, podľa V-33661/2022 z 08.11.2022
1	

VÝPIS JE NEPOUŽITELNÝ NA PRÁVNĚ ÚKONY