



Mestská časť Bratislava–Ružinov

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Ružinov
dňa 27.6.2017

Návrh

na prevod voľného nebytového priestoru č. 12-1 (prevádzkový priestor), 1.NP., o výmere podlahovej plochy 321,23 m² v hospodárskom bloku Mesačná 12, súpisné číslo 3407 v Bratislave do vlastníctva vlastníka pozemku, na ktorom je hospodársky blok postavený, SPV five s.r.o., so sídlom Tichá 45, Bratislava, **z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

Predkladateľ:

Mgr. Martin Pener, v.r.
zástupca starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť
4. Stanovisko PRS, a.s.
5. Územnoplánovacia informácia
6. Znalecký posudok
7. Súhlas primátora
9. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

JUDr. Michal Sygút, v.r.
prednosta

Spracovateľ:

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

Silvia Valčeková, v.r.
referát nájomných bytov

Materiál bol prerokovaný:

KLPaK dňa 4.4.2017
KÚPŽPaD dňa 15.5.2017
KFPČal dňa 24.5.2017

Bratislava, jún 2017



Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo
mestskej časti Bratislava–Ružinov
po prerokovaní materiálu

A. schvaľuje

prevod voľného nebytového priestoru č. 12-1 (prevádzkový priestor), 1. NP o výmere podlahovej plochy 321,23 m² v hospodárskom bloku Mesačná 12, súpisné číslo 3407 v Bratislave, na ulici Mesačná, číslo vchodu 12, ktorý je vybudovaný na pozemku parcelné číslo 15673/8 v katastrálnom území Ružinov, obec Bratislava–m.č. Ružinov, okres Bratislava II, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v správe Mestskej časti Bratislava–Ružinov, zapísaný na liste vlastníctva č. 4560 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach hospodárskeho bloku, ktorého veľkosť je 32123/59396 **z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

za cenu 54 200,00 €

pre žiadateľa – vlastníka pozemku: SPV five s.r.o.,
Tichá 45, 811 02 Bratislava,
IČO: 46 099 409

B. odporúča

Dušanovi Pekárovi, starostovi

uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva nebytového priestoru



Dôvodová správa:

Žiadateľ : SPV five s.r.o.
Ing. Miroslav Barnáš, konateľ
IČO: 46 099 409
Tichá 45, 811 02 Bratislava

Objekt: HB Mesačná 12
Súpisné číslo: 3407
LV stavby 4560
Parcelné číslo: 15673/8
Katastrálne územie: Ružinov
Pozemok: vo vlastníctve SPV five s.r.o.

Nebytový priestor č. 12-1 o výmere 321,23 m²
podiel na spoločných častiach a zariadeniach: 32123/59396

Hospodársky blok Mesačná 12 v Bratislava pozostáva:

- 2 nebytových priestorov, z toho:
 - 1 nebytový priestor je odpredaný
 - 1 nebytový priestor je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava – Ružinov.

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

PRS, a.s. súhlasila s vyňatím nebytového priestoru č. 12-1, umiestneného na 1. NP hospodárskeho bloku Mesačná 12 v Bratislave zo Zmluvy o komplexnom prenájme majetku a s jej odpredajom.

Žiadateľ o prevod vlastníctva nebytového priestoru je vlastníkom zastavaného pozemku.

Prevod nebytového priestoru sa realizuje v zmysle § 10 ods. 8 písm. e) Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 13/2012 z 15. mája 2012 o zásadách hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava – Ružinov a s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy mestskej časti Bratislava – Ružinov **z dôvodu hodného osobitného zreteľa**, o ktorom miestne zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Znalecký posudok objednala a doručila spoločnosť SPV five, s.r.o., Tichá 45, 811 02 Bratislava.

Podľa znaleckého posudku č. 47/2016 vo veci odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v Bratislave, v KÚ Ružinov na ul. Mesačná 12, zapísanej na LV č. 4560 ako nebytový priestor č. 12-1 v stavbe HB blok – Mesačná 12 s.č. 3407 na p.č. 15673/8, včítane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach na stavbe s.č. 3407, pre účel prevodu, spracovaného dňa 5.10.2016 Ing. Rudolfom Hromádkom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad nehnuteľností a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca: 911206 cena nebytového priestoru je stanovená **vo výške 54 200,00 €**.

Primátor hlavného mesta SR Bratislavy dňa 27.1.2017 udelil súhlas k prevodu nebytového priestoru **za cenu minimálne 54 200,00 €** s podmienkami:

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



Znalecký posudok objednala Mestská časť Bratislava – Ružinov na základe požiadavky Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie:

Podľa znaleckého posudku č. 15/2017 na predmet a objekt úkonu (znaleckého posudku): Nebytový priestor číslo 12 – 1 v hospodárskej budove súpisné číslo 3407 na parcele číslo 15673/8 katastrálne územie Ružinov, Mesačná ul. č. 12, Bratislava spracovaného dňa 5.6.2017 JUDr. Ing. Mariánom Raiterom, znalcom v odbore stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912095, cena nebytového priestoru je stanovená **vo výške 52 500,00 €**.

Miestny úrad MČ Bratislava – Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava

V Bratislave dňa 12.10.2016

Dobrý deň,

dovoľujeme si Vás touto cestou v mene našej spoločnosti SPV five s.r.o., so sídlom: Tichá 45 Bratislava 811 02, IČO: 46 099 409, zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 72140/B ako vlastníka pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území Ružinov, zapísaného na liste vlastníctva č. 8843, evidovaný ako parcela registra "C", druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, parcelné č. 15673/8, o výmere 724 m², **požiadať o odpredaj nebytových priestorov ležiacich na pozemku v našom vlastníctve, ktorý uvádzame vyššie.**

Nebytové priestory o ktorých kúpu žiadame tvoria HB blok – Mesačná 12, zapísaný na LV č. 4560, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, nachádzajúci sa v k. ú. Ružinov, vo vlastníctve Hlavného mesto SR Bratislava – v správe Mestskej časti Bratislava – Ružinov.

S pozdravom,

SPV five s.r.o.
zast. Ing. Miroslav Barnáš, konateľ

Prílohy:

- 1) Originál výpisu LV č. 4560
- 2) Kópia rozhodnutia obNV Bratislava II, Tomášikova ul, č.j.: Výst/2338/74/Kr. zo dňa 07.12.1974, o prečíslovaní stavieb.
- 3) Kópia rozhodnutia obNV Bratislava II, Tomášikova ul, č.j.: Výst/840/1975 zo dňa 03.03.1975, o určení súpisného čísla.
- 4) Znalecký posudok č. 47/2016 na odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vypracovaný znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, Ing. Rudolfom Hromádkom
- 5) Znalecký posudok č. 115/2016 na odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vypracovaný znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, Ing. Romanom Detkom

Prvá ružinovská spoločnosť, a. s.

Člen Skupiny ENGIE

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Deň a dátum:	8.11.2016
Prílohy:	BF
Evidenčné číslo zápisu:	46245/2016
Číslo spisu-zápisu:	CS 48312-15/16
Vybavuje:	

Miestny úrad mestskej časti
Bratislava - Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava-Ružinov

Vaša značka: Naša značka: Vybavuje: Ing. Karol Trela V Bratislave dňa 3.11.2016
BYT/CS18312//2016/2/VAL Mesačná 12/16/Trela Mobile + 421 918 708 204
karol.trela@engie.com

Vec: Stanovisko k prevodu nebytového priestoru

Týmto listom Vám dávame na vedomie, že súhlasíme s prevodom vlastníctva voľného nebytového priestoru v HB na Mesačnej ul. č.12 v Bratislave do vlastníctva spoločnosti SPV five, s.r.o.

S úctou

Ing. Karol Trela
zmocnenec pre kvalitu

Tel. + 421 2 5831 6239



Prvá ružinovská spoločnosť, a.s.
Jarošova 1
831 03 Bratislava
IČO: 35768266, DIČ: 2020254951
IČ DPH: SK2020254951
- 12 -

Prvá ružinovská spoločnosť, a. s.

Jarošova 1
831 03 Bratislava
Tel.: + 421 2 5831 6223
www.engie.sk

Bankové spojenie: IBAN SK37 7500 0000 0000 2562 3773
IČO: 35768266 I DIČ: 2020254951 I IČ DPH: SK2020254951
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
Odd.: Sa. Vločka č. 2149/B





Mestská časť Bratislava – Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

TU!

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Dobro dňa:	RZ
Prílohy:	2H-LU
Príloha:	- 7 -12- 2016
Evidenčné číslo:	02-7164/2016
Dato sprisy-zachemu:	Vybavuje:

Miestny úrad MČ Bratislava – Ružinov
Odbor sociálnych vecí
Mierová 21
827 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
BYT/CS 18312/2016/4/VAL/ Naše číslo
zo dňa 14.11.2016 UP/CS 19159/2016/2/UP5

Vybavuje/linka
Ing. arch. Luptáková/kl. 416
Ing. Illa/ kl. 421
Ing. Pallaghyová/ kl.255

Bratislava
01.12.2016

Vec

Územnoplánovacia informácia a stanovisko k prevodu

Pozemok: katastrálne územie Ružinov, parcela KN-C č. 15673/8, výmera 724 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, evidovaná na LV č. 8843, vo vlastníctve SPV five s.r.o., Tichá 45, Bratislava, PSČ 811 02 v 1/1, na pozemku sa nachádza stavba súpisné č. 3407, evidovaná na LV č. 4560, priestor č. 12 – 1 je vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy, v správe Mestskej časti Bratislava – Ružinov,

Lokalita: ul. Mesačná,

Rozsah zámeru : prevod nebytového priestoru č. 1 s celkovou výmerou 321,23 m²,

Účel vydania ÚPI : informácia o území podľa platného ÚPN hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení zmien a doplnkov (ZaD 01, ZaD 02, ZaD 03 a ZaD 05).

V zmysle Vašej žiadosti Mestská časť Bratislava – Ružinov potvrdzuje, že pre územie, v ktorom sa nachádza parcela KN-C č. 15673/8, k. ú. Ružinov, sú v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení zmien a doplnkov (ZaD 01, ZaD 02, ZaD 03 a ZaD 05 – prijaté uznesením Mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy VZN č. 10/2014 zo dňa 23.10.2014 s účinnosťou od dňa 10.11.2014, ktorým sa mení a dopĺňa VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 4/2007, č. 12/2008, č. 17/2011 a č. 5/2014), stanovené nasledovné podmienky pre výstavbu.

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA

- viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.

STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA FUNKČNEJ PLOCHY

- urbanistická funkcia 101, viacpodlažná zástavba obytného územia, bez kódu miery využitia územia/ kódu regulácie.

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie,

Telefón
+421/2/
48 28 41 11

Bankové spojenie
4029062/0200

IČO/DIČ
00603155
2020699516

Internet/E-mail
www.ruzinov.sk
ruzinov@ruzinov.sk

Úradné hodiny
Po.: 7.30-17.00, Ut.: 7.30-15.00
St.: 7.30-17.00, Štv.: 7.30-15.00
Pia.: 7.30-12.00

garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNEJ PLOCHY:

- vyplývajú z charakteristiky funkčnej plochy 101 v zmysle regulácie funkčného využitia plôch stanovenej ÚPN hl. mesta SR:

Prevládajúce:

- viacpodlažné bytové domy.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc,
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu,
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier,
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia.

Parcela KN-C č. 15673/8, k. ú. Ružinov sa podľa Územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy nachádza v stabilizovanom území, pre ktoré územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Posudzovanie stavebných zásahov v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Ak nový návrh nerešpektuje

charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúci stav v území a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

UPOZORNENIE (územno-technická informácia):

- Územie, v ktorom sa nachádza predmetný pozemok je dotknuté obmedzeniami a bezpečnostnými opatreniami vyplývajúcimi z ochranných pásiem Letiska M.R. Štefánika.

- Parcela uvedená v žiadosti je prístupná z miestnej komunikácie III. triedy, ktorá je zaradená do siete miestnych komunikácií III.-IV. triedy na území hl. mesta SR Bratislavy. Jedná sa o komunikáciu na Mesačnej ulici, ktorá je v súčasnosti predmetne zverená do správy Mestskej časti Bratislava – Ružinov.

SÚVISIACA PLATNÁ ÚPD:

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, r. 2007

ZaD 01– Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, 31.03.2008

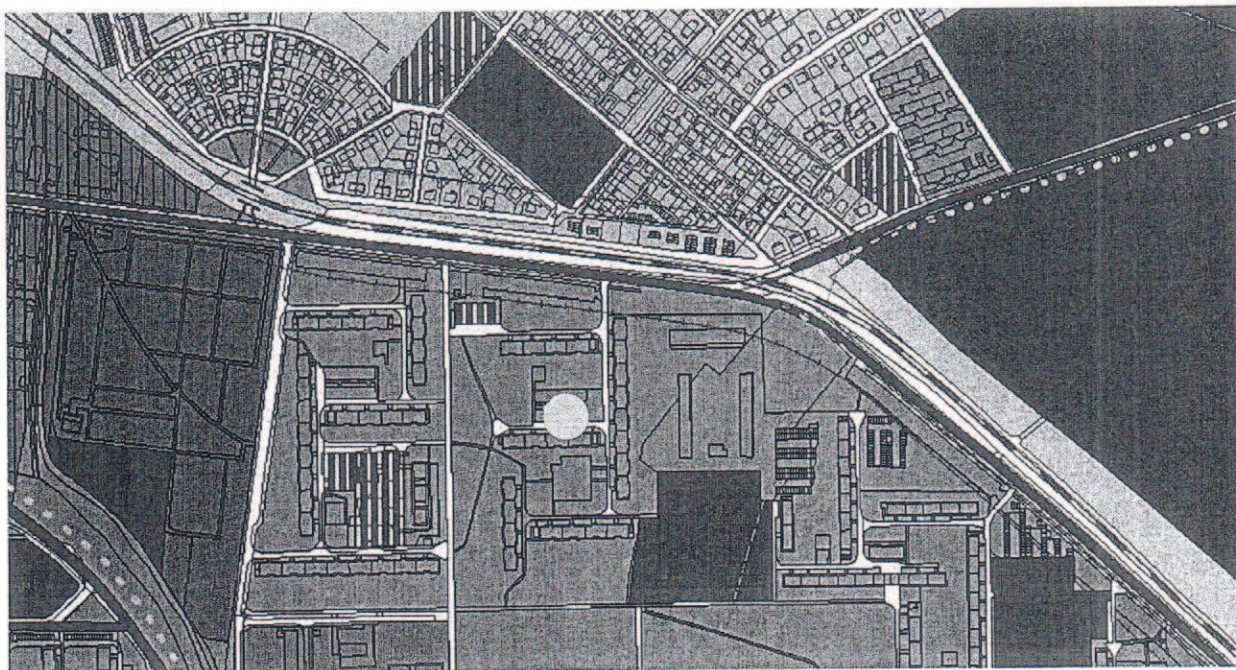
ZaD 02- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, 15.12.2011 s účinnosťou od 01.02.2012

ZaD 03-Územný plán hl. mesta SR Bratislavy (25-26.06.2014 s účinnosťou od 15.08.2014)

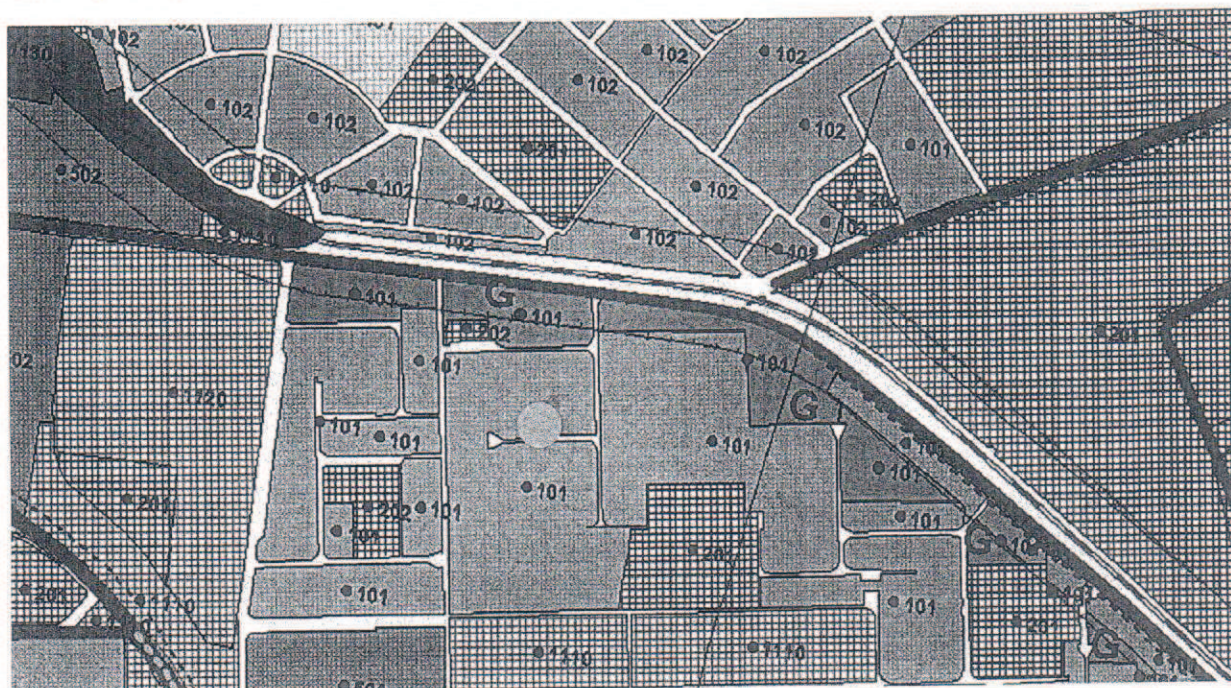
ZaD 05-Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (23.10.2014 s účinnosťou od 10.11.2014)

pozícia pozemku parcela KN-C č. 15673/8, k. ú. Ružinov

Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – výrez s predmetnou parcelou, ul. Mesačná
Výrez z grafickej časti ÚPD Hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, Zmeny a doplnky 01, 02, 03, 05



Regulačný výkres ZaD 01 a 02 – výrez s predmetnou parcelou - ul. Mesačná
Výrez z grafickej časti UPD Hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, Zmeny a doplnky 01, 02, 03, 05



STANOVISKO K PREVODU POZEMKU

STANOVISKO Z HĽADISKA DOPRAVY

Referát regionálneho rozvoja z hľadiska dopravy dáva nasledovné stanovisko na základe predloženej žiadosti:

- s prevodom nebytového priestoru súhlasíme.

STANOVISKO Z HĽADISKA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA A VPS

Referát životného prostredia a verejnoprospešných služieb dáva nasledovné stanovisko na základe predloženej žiadosti:

Z hľadiska životného prostredia s prevodom nebytového priestoru s celkovou výmerou 321,23 m² súhlasíme.

STANOVISKO Z HĽADISKA ÚZEMNÉHO PLÁNU

Nebytový priestor č. 1, na Mesačnej ulici č. 12, ktorý má byť predmetom prevodu vlastníctva sa nachádza na pozemku, ktorý je súčasťou stabilizovaného územia vo funkčnej ploche „viacpodlažná zástavba obytného územia“, číslo funkcie 101. Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení zmien a doplnkov je pre predmetné územie záväzne stanovená regulácia funkčného využitia plôch. Z regulácie funkčného využitia plôch vyplývajú podmienky funkčného využitia danej plochy a spôsoby využitia tejto funkčnej plochy. Súčasne platí regulácia intenzity využitia územia pre stabilizované územie. Vlastník resp. užívateľ nebytového priestoru je povinný užívať ho v súlade so stanovenou reguláciou Územným plánom. Vzhľadom na skutočný

stav v území a charakter nehnuteľnosti, ktorá má byť predmetom prevodu vlastníctva sú možné spôsoby využitia danej funkčnej plochy resp. predmetnej nehnuteľnosti prípustným spôsobom alebo prípustným v obmedzenom rozsahu podľa platného ÚPN hl. mesta SR, okrem bývania.

ZÁVER

Mestská časť Bratislava - Ružinov **o d p o r ú č a** prevod vlastníckeho práva nebytového priestoru v hospodárskom bloku na Mesačnej ulici č. 12 s celkovou výmerou 321,23 m² na pozemku parcela KN-C č. 15673/8, k. ú. Ružinov, ktorá je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, pre účel využitia v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení zmien a doplnkov.

Informácie o trasách a kapacitách inžinierskych sietí nachádzajúcich sa v dotknutom území, príp. ich ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí v zmysle plánovaného investičného zámeru.

Táto územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko Magistrátu hl. m. SR Bratislavy k investičnej činnosti podľa § 34 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 4 ods. 3 písm. d) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a tiež nenahrádza stanovisko Mestskej časti Bratislava – Ružinov k investičnej činnosti. Územnoplánovacia informácia k uvedeným pozemkom platí jeden rok odo dňa vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo jej zmeny a doplnky na základe ktorých bola vydaná. Predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemkom. Zároveň upozorňujeme, že na tú istú parcelu môže byť vydaná územnoplánovacia informácia viacerým žiadateľom.



Dušan Pekár
starosta
v zastúpení
Martin Pener
zástupca starostu

Telefón
+421/2/
48 28 41 11

Bankové spojenie
4029062/0200

IČO/DIČ
00603155
2020699516

Internet/E-mail
www.ruzinov.sk
ruzinov@ruzinov.sk

Úradné hodiny
Po.: 7.30-17.00, Ut.: 7.30-15.00
St.: 7.30-17.00, Štv.: 7.30-15.00
Pia.: 7.30-12.00

Znalec:

Ing. Rudolf Hromádka, Pekníkova 9, 841 02 Bratislava,
Znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a
pozemné stavby.
Evidenčné číslo znalca: 911206, t.č. 0903 650 263, 02-65411713

Zadávateľ:

SPV five, s.r.o., Tichá 45, 811 02 Bratislava, IČO: 46 099 409.

Číslo objednávky:

z 15.9.2016.

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 47/2016

Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v Bratislave, v KÚ Ružinov na ul. Mesačná 12, zapísanej na LV č. 4560 ako nebytový priestor č. 12-1 v stavbe HB blok - Mesačná 12 s.č. 3407 na p.č. 15673/8, včítane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach na stavbe s.č. 3407, pre účel prevodu.

Počet strán posudku (z toho príloh):

-22 (7) -

Počet odovzdaných vyhotovení:

-3-

V Bratislave, dňa 5.10.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností - viď titulná strana.
2. Dátum vyžiadania posudku: 15.9.2016
3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 14.9.2016
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.9.2016
5. Podklady na vypracovanie posudku :
- 5.1 Dodané zadávateľom :
- Výpis z katastrálneho portálu z LV č. 4560 - stavba
 - Výpis z katastrálneho portálu z LV č. 8843 - pozemok
 - Kópia z katastrálnej mapy z Katastrálneho portálu z 13.9.2016
 - Doklad o veku stavby vydaný Miestnym úradom Bratislava-Ružinov z 25.8.2016
 - Schéma dispozície nebytového priestoru z pasportu nehnuteľnosti včítane podlahovej plochy
- 5.2 Získané znalcom :
- Kópia z katastrálnej mapy z Katastrálneho portálu z 5.10.2016
6. Použitý právny predpis:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
 - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností ... (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
 - Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
 - Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
 - Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené.
9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: prevod nehnuteľností.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Na zistenie všeobecnej hodnoty pre nebytový priestor je použitá metóda polohovej diferenciácie, ktorú som uprednostnil pred metódou porovnávacou resp. výnosovou, nakoľko:

- o nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať výnos bez podstatnej investície na opravu (viď technický popis), čím nie je možné odhadnúť výnosovú hodnotu, ktorá je jeden zo vstupov do kombinovanej metódy. Poz.: všeobecná hodnota stavby je stanovená v posudku aj kombinovanou metódou, ale ako orientačná hodnota.
- o na realitnom trhu nie je dostatočná transparentná vzorka predajných cien porovnateľných nehnuteľností pre odhad porovnateľnej hodnoty,

Výpočet východiskovej hodnoty stavby je vykonaný podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3), a to súčinom koeficientov: rozpočtového ukazovateľa stavby, vývoja cien, vplyvu vybavenosti stavby, územného vplyvu. Východisková hodnota je odhadnutá bez DPH.

Východisková hodnota - znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia bez DPH.

Technická hodnota - znalecký odhad východiskovej hodnoty znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje: viď v prílohe LV č. 4560:

A. Majetková podstata:

Nebytový priestor č. 12-1 v stavbe HB blok - Mesačná 12 s.č. 3407 na p.č. 15673/8,

Spoluvlastnícky podiel 32123/59396 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach na stavbe s.č. 3407

B. Vlastníci: Hlavné mesto SR Bratislava, spoluvlastnícky podiel 1/1.

C. Ďarchy / Poznámky: záložné právo, právo stavby na pozemku parc.č.15673/8

Iné údaje: bez zápisu.

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameraním a vyhotovením fotodokumentácie vykonaná dňa 3.10.2016 za účasti p. Hevesi-ho, zástupcu správcu objektu z Prvá ružinovská spoločnosť, a.s.

d) Technická dokumentácia (porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom):

Projektová dokumentácia vyhotovenia nebytových priestorov nebola predložená. Bola predložená iba schéma pasportu budovy s plochami jednotlivých miestností. Dispozične miestnosti korešpondujú so stavom pri obhliadke. Podlahová plocha na liste vlastníctva korešponduje s plochou, ktorá bola vypočítaná podľa skutočne nameraných rozmerov.

e) Údaje katastra nehnuteľností (porovnanie súladu popisných a geodetických údajov KN so skutočným stavom):

Umiestnenie nehnuteľností v teréne, ktoré sú predmetom odhadu, boli porovnané s Kópiou z katastrálnej mapy a s Listom vlastníctva.

Umiestnenie nehnuteľností korešponduje s Listom vlastníctva a zakreslením v Kópii z katastrálnej mapy.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

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

- nebytový priestor č. 12-1 zapísaný v KÚ Ružinov na LV č. 4560 v stavbe HB blok - Mesačná 12 s.č. 3407 na p.č. 15673/8, včítane spoluvlastníckeho podielu 32123/59396 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach na stavbe s.č. 3407.

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

pozemok pod budovou z dôvodu, že ide o cudzí pozemok vo vlastníctve inej osoby ako je majiteľ stavby.

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Nebytový priestor č. 12-1 v stavbe HB blok - Mesačná 12

Stavba, v ktorej sa nachádza nebytový priestor č. 12-1, je pôdorysne obdĺžnikového tvaru, má 1.NP, obsahuje 2 nebytové priestory. Stavba HB blok nemá spoločné priestory, iba rozdeľovaciu priečku medzi nebytovými priestormi, do ktorých sa vstupuje samostatne z verejného priestranstva.

Vchod do nebytového priestoru č. 12-1 je z chodníka resp. úzkej uličky cez pasáž objektu, ktorá je prekrytá strešnou konštrukciou - pasáž vstupuje do zastavanej plochy objektu, ale nie do podlahovej plochy.

Vchodové dvere situované vo vstupnej pasáži sú bezpečnostné. Exteriérové mreže oddeľujú vchodovú pasáž do nebytového priestoru od verejného priestranstva.

Stavba HB blok je napojená na inžinierske siete: elektrinu, vodovod, kanalizáciu, plynovod, teplovod - z odovzdávacej stanici tepla (OST), ktorá je situovaná v susednej budove, ktorá zásobuje sídlisko teplom.

Plynovod je dovedený do susedného nebytového priestoru v objekte HB blok-u, ohodnocovaný je nie na plyn napojený. Aktuálne je ohodnocovaný objekt z dôvodu nevyužívania odpojený elektriny resp. nemá elektromer z niektorých odpojená, tak isto od zásobovania teplom do UK.

Nebytový priestor pozostáva z administratívnych miestností a príslušenstva, ktoré tvoria sociálne priestory: kúpeľne a WC.

Nosný systém domu je zo železobetónových stĺpov a železobetónových nosníkov strešnej konštrukcie, ktorá nesie prefabrikovaný železobetónový panelový strop.

Obvodový plášť, ktorý vypína nosný stĺpový skelet je murovaný. Vnútorne priečky sú murované. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné vápenno cementové. Strecha je plochá s hydroizolačnou krytinou.

Nebytový priestor ďalej obsahuje:

- bezpečnostné vstupné dvere do bytu s ocelovou zárubňou
- interiérové dvere a kovové zárubne
- SDK podhľad v časti so zabudovaným osvetlením
- 2x samostatné 2x WC s predsienkou a umývadlom v pasáži
- 2x sociálny priestor: sprchový kút, WC, keramické umývadlo
- podlahy: kombinácia betonového poteru, dlažby, veľkoplošné parkety, PVC-lino,
- keramický obklad a dlažbu v sociálnych priestoroch
- plastové okná s izolačným dvojsklom, na časti s vnútornými látkovými vertikálnymi žalúziami
- interiérové vápenno cementové omietky, maľby voči oderu v skladovej časti,
- elektrorozvody 220 V a elektro rozvodná skrinka rozvádzač v chodbe
- vykurovanie panelovými ocelovými radiátormi,
- zvonček na obvodovej stene, nefunkčný
- nafarbené žľaby a zvody,
- bleskozvod.

Stavba s nebytovým priestorom bola dokončená v r. 1965, v štandarde výstavby v 60.-70. rokoch minulého storočia s dnes už nevyhovujúcimi teplotnými parametrami čo sa týka stropu a nezateplených obvodových stien.

Na stavbe sa realizovali od jej výstavby obnovy: sú vymenené okná, dlažby, obklady, zariaďujúce predmety, rozvody vody, bojler na teplú vodu, hydroizolácia strechy, vchodové bezpečnostné dvere, stropný podhľad, ploché radiátory UK typu Korádo. Dátum obnovy nebol uvedený, znalec ich odhadol na základe odborného odhadu (detaily vid' výpočet).

Obnova strešnej krytiny - hydroizolácie - sa realizovala v ostatnom období po havarijnom dlhodobom zatekaní do budovy zo strechy resp. strešných zvodov.

Budova vykazuje poškodenie na nasledovných konštrukciách:

- na časti omietok na stenách a pod stropom sú výrazné „plesňové zeleno čierne mapy“ ako následok zatekania do budovy;
- v časti je porušená resp. zdvihnutá podlaha z dôvodu napučania od vody.
- opadaná interiérová omietka vo WC pri vstupnej pasáži,
- nekúrením v budove popraskali niektoré radiátory, niektoré radiátory sú demontované. Budova podľa vyjadrenia zástupcu správcu je odpojená od vykurovania.
- časť stropných podhľadov je demontovaná,
- časť zriaďujúcich predmetov WC a sprchy je demontovaná, včítane časti rozvodov vodovodu,

- chýbajú niektoré interiérové dvere.
- Pri základoch rastie náletová vzrastlá zeleň, ktoré degeneruje základovú konštrukciu.

Životnosť domu odhadujem na 80 rokov s prihliadnutím na aktuálny technický stav, vo výpočte zohľadňujem poškodené konštrukcie.

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo na spoločných častiach a zariadeniach domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Výpočet	Podlahová plocha [m²]	Výpočet	Podlahová plocha [m²]
24,40	24,40	40,10	40,10
35,03	35,03	4,90	4,90
6,40	6,40	4,80	4,80
2,00	2,00	28,20	28,20
2,00	2,00	12,70	12,70
13,80	13,80	12,80	12,80
30,60	30,60	6,10	6,10
14,90	14,90	4,90	4,90
14,90	14,90	0,90	0,90
15,00	15,00	0,90	0,90
15,00	15,00	6,80	6,80
15,90	15,90	1,00	1,00
5,00	5,00	2,20	2,20
Vypočítaná podlahová plocha			321,23

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	0,80	4,00	6,64	5	0,33
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,80	14,40	23,92	0	0,00
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
4	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,90	4,50	7,48	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	3,32	0	0,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	1,50	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,98	0	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	8,31	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00

14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,66	0	0,00
17	Vnútorý vodovod	2,00	0,50	1,00	1,66	0	0,00
18	Vnútorá kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,66	0	0,00
19	Vnútorý plynovod	1,00	0,10	0,10	0,17	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Zariadenie nebytového priestoru							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,90	3,60	5,98	35	2,09
23	Vnútoré keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,83	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	3,32	5	0,17
25	Povrchy podláh	2,50	0,90	2,25	3,74	25	0,94
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	4,15	90	3,74
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	4,98	5	0,25
28	Vnútorý vodovod	1,00	0,50	0,50	0,83	15	0,12
29	Vnútorá kanalizácia	1,00	0,50	0,50	0,83	0	0,00
30	Vnútorý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,66	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
33	Vnútoré hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,80	3,20	5,32	0	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	6,64	0	0,00
35	Ostatné	2,50	0,10	0,25	0,42	0	0,00
Spolu		100,00		60,20	100,00		7,63

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 60,20 / 100 = 0,602$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,313 * 1,158 * 0,6020 * 1,05$$

$$VH = 550,75 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	6,83	1965	150	51	2,32
2	Zvislé konštrukcie	25,89	1965	100	51	13,20
3	Stropy	0,00	1965	0	0	0,00
4	Schody	0,00	1965	0	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	8,10	1965	100	51	4,13
6	Krytina strechy	3,59	2016	20	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,62	1965	55	51	1,50
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,39	1965	60	51	4,58
9	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	1965	0	0	0,00
10	Vnútoré keramické obklady	0,00	2005	0	0	0,00
11	Dvere	0,00	2005	0	0	0,00
12	Okná	8,99	2005	50	11	1,98
13	Povrchy podláh	0,00	2005	0	0	0,00
14	Vykurovanie	0,00	2005	0	0	0,00
15	Elektroinštalácia	0,00	2005	0	0	0,00
16	Bleskozvod	1,80	2005	30	11	0,66
17	Vnútorý vodovod	1,80	2005	50	11	0,40
18	Vnútorá kanalizácia	1,80	1965	60	51	1,53
19	Vnútorý plynovod	0,18	2000	30	16	0,10
20	Výťahy	0,00	1965	0	0	0,00
21	Ostatné	0,00	2000	0	0	0,00
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,21	1965	60	51	3,58

23	Vnútorné keramické obklady	0,90	2005	30	11	0,33
24	Dvere	3,41	2000	50	16	1,09
25	Povrchy podláh	3,04	2005	15	11	2,23
26	Vykurovanie	0,45	2005	20	11	0,25
27	Elektroinštalácia	5,12	2005	40	11	1,41
28	Vnútorný vodovod	0,77	2005	40	11	0,21
29	Vnútorná kanalizácia	0,90	1965	60	51	0,77
30	Vnútorný plynovod	0,00	2000	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,80	2005	20	11	0,99
32	Vybavenie kuchýň	0,00	1965	0	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	5,76	2005	40	11	1,58
34	Nebytové jadro bez rozvodov	7,22	1965	60	51	6,14
35	Ostatné	0,45	2000	20	16	0,36
	Opotrebenie					49,34%
	Technický stav					50,66%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného nebytového priestoru	$550,75 \text{ €/m}^2 * 321,23 \text{ m}^2$	176 917,42
Poškodenosť	-7,63 % z 176 917,42 €	-13 498,80
Východisková hodnota		163 418,62
Technická hodnota	50,66% z 163 418,62 €	82 787,87

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV:

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný objekt je budova nachádzajúca sa v obytnej zóne Bratislavy - v m.č. Ružinov - Štrkovec, na ulici Mesačná 12.

V bezprostrednom okolí sú obytné domy, a jeden nebytový objekt s odovzdávacou stanicou tepla a transformačnou stanicou.

V širšom okolí sú obytné domy, nákupná a administratívna zóna Avion Shopping Park, poliklinika a nemocnica, kostol, cintorín. Historické jadro centra je vzdialené 7 km.

Zastávky MHD pre autobusy sú v peši dostupnej vzdialenosti 200 m, pre električky na ul. Ružinovská 800 m.

Autobusová stanica je vzdialená 5 km, železničná Hlavná stanica 7,0 km, osobný prístav pre lode na Dunaji 8 km. Letisko je vzdialené 4 km.

Relax je možný: v blízkom parku, prechádzkami popri jazerách v Ružinove (nad 1 km). Dunaj je vzdialený 5 km - popri Dunaji vedie medzinárodná cyklistická trasa Rakúsko - Bratislava - Maďarsko. Jazero Zlaté piesky, kde sa môže kúpať, je vzdialené 3 km, les Malých Karpát 7 km.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba je využívaná na účel administratívy, alternatívne je ju možné využiť na sklad.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Ohodnocovaný nebytový priestor vyžaduje investíciu na odstránenie a obnovu poškodených konštrukcií a zariadení - viď technický popis.

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Trh s nehnuteľnosťami v tejto mestskej časti je charakterizovaný vyrovnaným dopytom vzhľadom na dobrú polohu tejto mestskej časti k centru mesta - ide o okrajovú obytnú štvrť, ktorá má dobrú dostupnosť do centra mesta a obchodno administratívneho centra AVION SHOPING PARK a vybudovanú miestnu infraštruktúru s prítomnosťou zelene, a nemocnicu s poliklinikou.

Polohu možno hodnotiť ako dobrú vo vzťahu k dostupnosti k občianskej vybavenosti a zastávke MHD (autobus), ktorá sa nachádza v peši dostupnej vzdialenosti.

V lokalite sídliska je kompletná občianska vybavenosť, pošta, ZDŠ, škôlka, nemocnica s poliklinikou, hotel, reštaurácie.

Súčasný technický stav ohodnocovaného priestoru vyžaduje okamžitú opravu.

Nezamestnanosť je v rámci Bratislavy do 5 %. Bytové domy v rámci sídliska sú postavené s primeraným odstupom, čím je hustota obyvateľstva priemerná.

Podľa znalca ide o dobrú nehnuteľnosť, ktorej dominuje veľmi dobrá dostupnosť do centra, rozvinutá infraštruktúra.

Popis trhových faktorov vid' aj vyššie: analýza polohy nehnuteľnosti a technický popis stavby.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	10	4,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,045	7	0,32
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	5	6,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,045	6	0,27
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v meste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	8	10,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,450	6	2,70
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do dvora, pasáže a pod.	IV.	0,248	5	1,24

10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,350	9	12,15
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,350	6	8,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	4	1,80
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,350	5	6,75
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			145	94,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 94,98 / 145$	0,655
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 82\,787,87 \text{ €} * 0,655$	54 226,05 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Vo výpočte uvažujem s konštantným príjmom počas budúceho obdobia bez zahrnutia vplyvu inflácie v nájomnom. Výška nájomného vyplýva z priemerného nájomného pre Výnosová hodnota je vypočítaná metódou kapitalizácie odčerpateľných zdrojov počas časove obmedzeného obdobia s následným predajom nehnuteľnosti (určité budúce obdobie 20 rokov).

Kombinovaná metóda je vypočítaná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb a technickej hodnoty stavieb, čím sa rešpektuje Vyhláška MS č. 492/2004 o všeobecnej hodnote majetku. Váhy sú stanovené podľa Ústavu súdneho inžinierstva Žilina.

Miera rizika zohľadňuje odhadnutú výšku nájmu, technický stav stavby, alternatívny účel využitia nehnuteľnosti, všetko v nadväznosti na aktuálnu rentabilitu vlastného kapitálu, pri zohľadnení aktuálnej finančnej politiky ECB, ktorá podporuje investovanie nízkou resp. aktuálne 0-vou základnou úrokovou sadzbou.

Úroková miera okrem základnej úrokovej sadzby ECB a miery rizika zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu pre s.r.o.

Hrubý výnos

Vo výpočte uvažujem s konštantným príjmom počas budúceho obdobia bez zahrnutia vplyvu inflácie v nájomnom.

Odhadnutá výška nájomného vyplýva z odhadnutého priemerného nájomného pre ohodnocované priestory, ktoré by sa dosiahlo na aktuálnom realitnom trhu, ktoré sa pohybuje v rozpätí:

- kancelárske priestory „A“ s dobrou infraštruktúrou a centrálnou polohou 10 eur/m²/mesiac.
- kancelárske priestory na okraji mesta so základným štandardom 5-6 eur/m²/mesiac.

Nájom pre ohodnocovaný objekt som odhadol na spodnej úrovni vyššie uvedeného rozpätia.

Nájom cudzieho pozemku

Ako nákladová položka, z dôvodu oddeleného výpočtu hodnoty pozemku a stavieb, je nájom za pozemok pod stavbou, ktorý som odhadol zo všeobecnej hodnoty za pozemok za plochu zastavanú stavbou, ktorý som odhadol zvýšením 15% z podlahovej plochy.

Náklady

Náklady na:

- údržbu nehnuteľnosti sú 1 % z východiskovej hodnoty.
- administráciu prenájmu a údržbu budovy budú zabezpečovať 1 osoby v rozsahu 2 v mesiaci - odplatu za túto službu vychádzam z priemerného platu, zvýšený o odvody zamestnávateľa.
- poistenie nehnuteľnosti je odhadnuté obvyklým percentom z východiskovej hodnoty.
- daň z nehnuteľnosti obci je odhadnutá znalcom podľa výmeru Magistrátu pre administratívne stavby.

Nakoľko na základe v súčasnosti uzavieraných nájomných zmlúv znášajú platenie energií nájomcovia, je aj vo výpočte zavedený predpoklad platenia energií nájomcom, a preto sú nie uvažované vo výpočte ako nákladová položka.

Odhad straty

Stratu z prenájmu uvažujem 15%, čo odpovedá 1,8 neprenajatému mesiacu v roku, pričom vychádzam z predpokladu, že nájomný vzťah na nehnuteľnosť by bol dlhodobý, čo vyplýva z jej charakteru - sú to administratívne a skladovo údržbárske priestory, presun u takýchto nájomníkov je obvykle v rozpätí 2 až 5 rokov. Za týchto predpokladov by sa nový nájomník hľadal 3,6 až 9 mesiacov.

Likvidačná hodnota

Likvidačná cena nehnuteľností na konci obdobia bude výška predpokladaného predaja za súčasnú všeobecnú hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie.

Hrubý výnos

Názov	MJ	Nájomné [€/MJ]/rok	Nájomné spolu [€/rok]
1.NP	m ²	66,00	21 201,18

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	8,30*321,23	2 666,21
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti	0,10 % z 163 418,62	163,42
Náklady na údržbu		
údržba	1,20 % z 163 418,62	1 961,02
Správne náklady		
pracovná sila na vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky	885*1,25/21*2	105,36
Nájom pozemkov		
Nájom cudzieho pozemku	24,494*321,23*1,15	9 048,44
Náklady spolu:		13 944,45

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	15% z 21 201,18	3 180,18

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
21 201,18	13 944,45	3 180,18	4 076,55

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

20 r.

Základná úroková sadzba ECB:

$i = 0,00 \text{ \%/rok}$

Miera rizika:

$r = 6,50 \text{ \%/rok}$

Zat'azenie daňou z príjmu:

$d = 1,83 \text{ \%/rok}$

Úroková miera:

$u = 0,00 + 6,50 + 1,83 = 8,33 \text{ \%/rok}$

Kapitalizačný úrokomer:

$k = 8,33 / 100 = 0,0833$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		54 226,05
Likvidačné náklady:		
Náklady na predaj (inzercia)	2,00 % z 54 226,05 €	1 084,52
Likvidačná hodnota:		53 141,53

Výnosová hodnota

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

$$HV = 4\,076,55 * \frac{(1 + 0,0833)^{20} - 1}{(1 + 0,0833)^{20} * 0,0833} + \frac{53\,141,53}{(1 + 0,0833)^{20}}$$

$$HV = 39\,060,09 + 10\,726,53 = 49\,786,62 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):

82 787,87 €

Výnosová hodnota (HV):

49 786,62 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{82\,787,87 - 49\,786,62}{49\,786,62} \right| * 100 = 66,29\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 7,63$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(7,63 * 49\,786,62) + (1 * 82\,787,87)}{7,63 + 1} = 53\,610,64 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	54 226,05
Kombinovaná metóda	53 610,64

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

VŠH stavieb = 54 226,05 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Všeobecná situácia: ide o obytnú časť miest nad 100.000 obyvateľov. Trh s nehnuteľnosťami je vo všeobecnosti v Bratislave charakterizovaný vyrovnaným dopytom s ponukou, za predpokladu, že ceny rešpektujú trhové faktory, t.j. primeranú cenu.

Intenzita využitia: Lokalitu, kde sú ohodnocované pozemky, zaraďujem medzi lokalitu so štandardnými domami, v blízkosti sú viacpodlažné budovy obytné.

Dopravné spojenie: Zastávky MHD - autobusov - sú v peši dostupnej vzdialenosti - detaily viď popis vyššie. Od diaľnice Žilina / Poľsko - Bratislava - Viedeň je stavba vzdialená prístupovou komunikáciou 1,5 km.

Obchodná a priemyselná poloha: ide o obytnú zónu miest.

Druh pozemku: Pozemok sa nachádza v centre zástavby, s kompletnými inžinierskymi sieťami.

3.2.1.1.1 Pozemok

Výmera 1 m² je pre účely výpočtu nájmu pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15673/8	zastavané plochy a nádvoria	1	1,00	1/1	1,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom,	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_{pr} koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,05
k_r koeficient redukuujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,05 * 1,00$	5,9040
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,9040$	391,97 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 391,97 \text{ €/m}^2$	391,97 €

4. NÁJMY

4.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Daň z príjmu, pre koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie, je uvažovaná pre právnické osoby 22%.

Obdobie predpokladanej návratnosti investície odhadujem podľa využitia pozemku: 25 rokov pre administratívu resp. 30 rokov pre obytný účel - berúc do úvahy využitie pozemku.

Úroková miera vyjadruje mieru rizika zvýšenú o diskontnú sadzbu ECB - hlavné refinančné operácie. V súčasnosti je ECB 0,00%. Považujem ju dlhodobo za neudržateľnú, je historicky najnižšia. Mieru rizika odhadujem 2,00% - je nad hranicou rozpätia 1-3 ročných úrokových sadzieb z termínovaných vkladov v komerčných referenčných bankách na slovenskom bankovom trhu, ktorej rozpätie je aktuálne 0,05-0,30% (SLSP 0,10-0,15%, VUB 0,15-0,25%, TB 0,05-0,10%, UniCredit Bank 0,25-0,30%) - odhad miery rizika nad maximálnou hranicou úrokových sadzieb je z dôvodu dlhodobej neudržateľnosti nízkej ECB sadzby, od ktorej závisia úroky komerčných bánk.

4.1.1 Pozemok

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	391,970 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	2,00 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	1,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 391,970 * \left[\frac{(1 + 0,0200)^{25} * 0,0200}{(1 + 0,0200)^{25} - 1} \right] * 1,22 = 24,494 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 24,494 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 24,49 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou:

53 610,64 €

Všeobecná hodnota poloh. difer. (nebyt. priestory):

54 226,05 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Nebytový priestor č. 12-1 v stavbe HB blok - Mesačná 12	54 226,05
Spolu VŠH	54 226,05
Zaokrúhlená VŠH spolu	54 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 54 200,00 €. Slovom: Päťdesiatštyritisícdevsto Eur

V Bratislave, 5.10.2016



Ing. Rudolf Hromádka

IV. PRÍLOHY

- | | |
|--|-----------|
| • Výpis z Listu vlastníctva č. 4560 | Str.15-16 |
| • Kópia z katastrálnej mapy | Str.17 |
| • Doklad o veku stavby | Str.18 |
| • Schéma dispozície stavby s náčrtom rozmerov stavby | Str.19 |
| • Fotodokumentácia | Str.20-21 |

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

Bratislava II
 BA-m.č. RUŽINOV
 katastrálne územie: Ružinov

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 13.09.2016
Čas vyhotovenia: 20:03:16

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4560

ST A MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Identifikačné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3407	15673/ 8	20	HB blok -Mesačná 12		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3407 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 8843.

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ST B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

bytový priestor

Podiel: Mesačná 12 1. p. Priestor č. 12 - 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 32123 / 59396

Vlastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - v správe Mestskej časti Bratislava-Ružinov, Mierová 21, Bratislava, PSČ 827 05, SR

IČO :

Spoluovlastnícky podiel : 1 / 1

Dátum nadobudnutia Dohoda o zlúčení nebyt.priestoru a o určení veľkostí a vysporiadaní spoluovlast podielov zo dňa 7.1.2005

Podiel: Mesačná 12 1. p. Priestor č. 12 - 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 27273 / 59396

Vlastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Mesačná s.r.o., Pri Suchom mlyne 56, Bratislava, PSČ 811 04, SR

IČO :

Spoluovlastnícky podiel : 1 / 1

Dátum nadobudnutia Kúpna zmluva podľa V-1288/08 zo dňa 21.1.2008

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

1 - Iný nebytový priestor

ST C: TÁRCHY

Pr. č.:

Zákl.právo v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov podľa § 15 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z.

Podaje:

Právo stavby na pozemku parc.č.15673/8 podľa 23 ods.5 zák.č.182/93 Z.z.

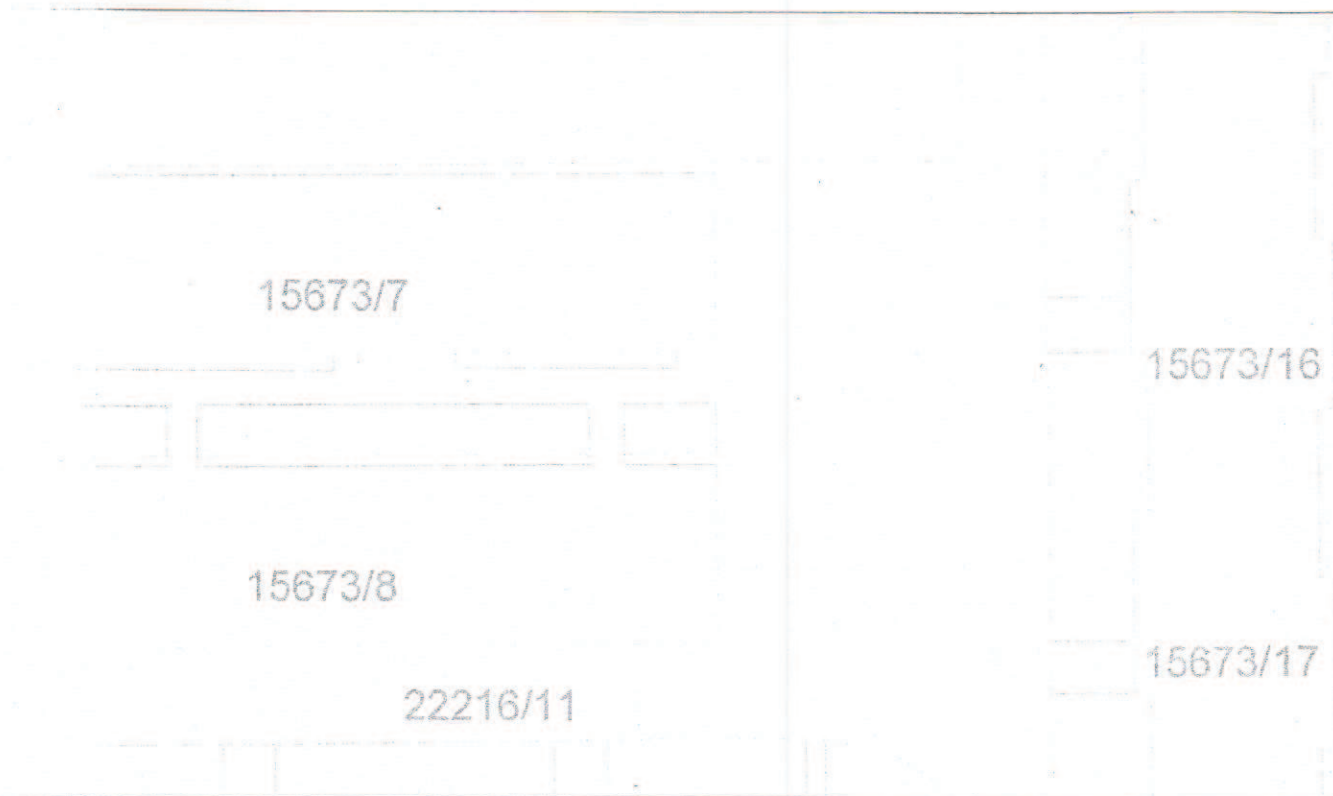
námka:
lez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

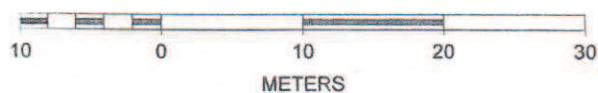
Vytvorené cez katastrálny portál

kres: Bratislava II
bec: BA-m.č. RUŽINOV
katastrálne územie: Ružinov

streda, 5. októbra 2016 20:38



SCALE 1 : 525





Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

Vážený pán
Martin Manina

Bratislava

Váš list značky/zo dňa

Naša značka

BYT/CS 15888/2016/2/VAL

Vybavuje/klapka

Valčeková/227

Bratislava

25.8.2016

VEC:

Hospodársky blok Mesačná 10, 12, Bratislava

Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Ružinov vydáva potvrdenie o veku hospodárskeho bloku na Mesačnej ul. č. 10, 12 v Bratislave

Hospodársky blok na Mesačnej 10, súpisné číslo 3406 v Bratislave, bol odovzdaný do užívania v roku 1965 a hospodársky blok na Mesačnej 12, súpisné číslo 3407 v Bratislave, bol odovzdaný do užívania v roku 1965.

S pozdravom

BRATISLAVA - RUŽINOV
Mierová ul. 21
827 05 Bratislava 212

JUDr. Michal Sygút
prednosta

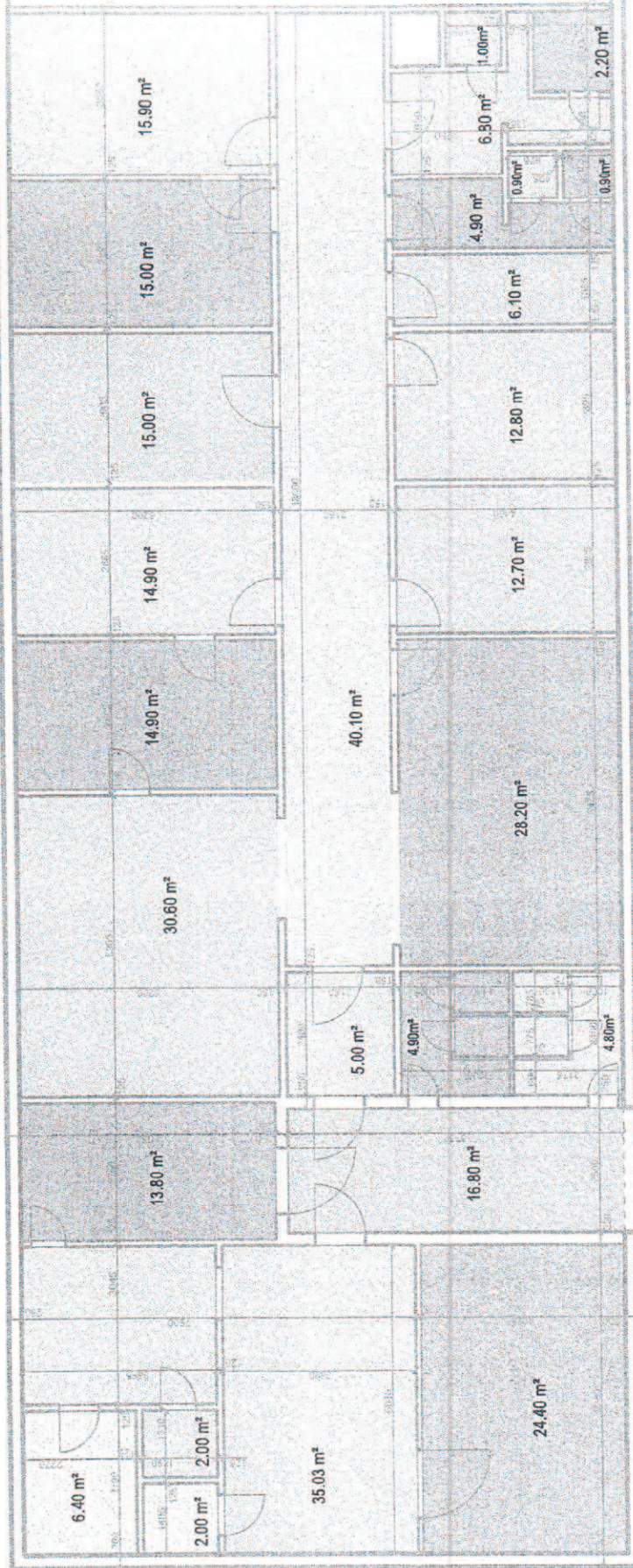
Telefón/Fax Bankové spojenie
+421 2 48 284 227 4029062-0200

IČO/DIČ
00603155
2020699516

Internet/E-mail
www.ruzinov.sk
silvia.valcekova@ruzinov.sk

Strénkové hodiny
Po 7.30 - 17.00
Ut 7.30 - 15.00
St. 7.30 - 17.00
St. 7.30 - 15.00
Pi. 7.30 - 12.00

30585



12600

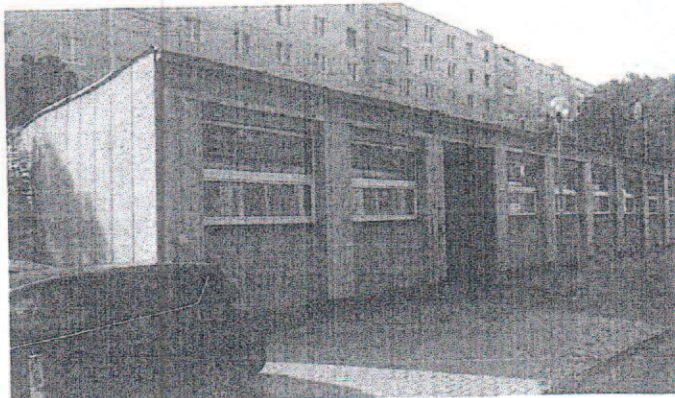
6480

Fotodokumentácia

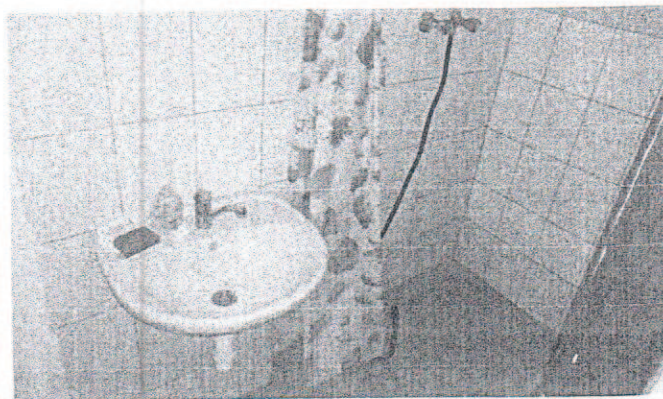
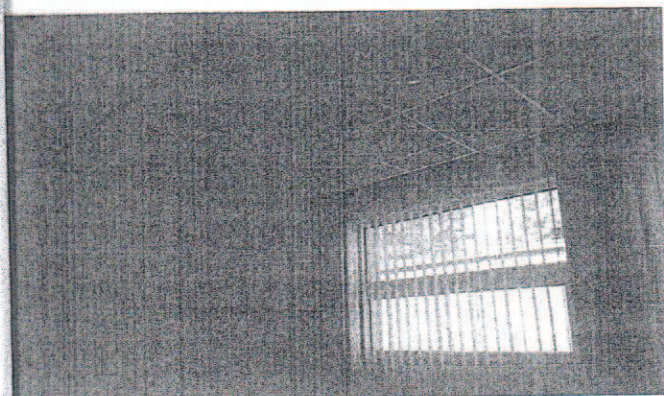
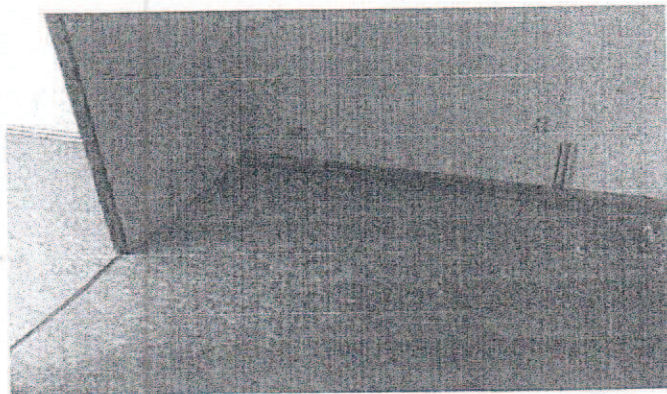
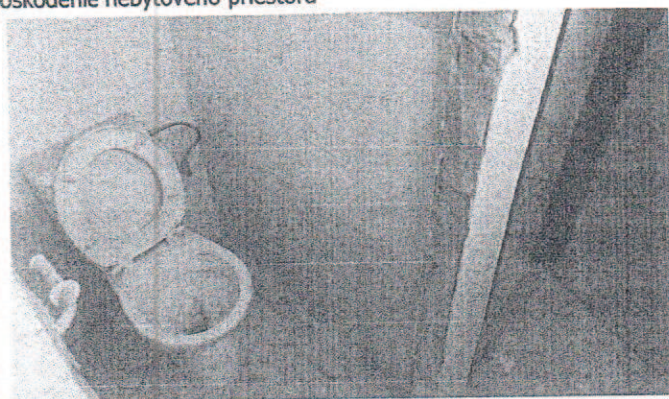
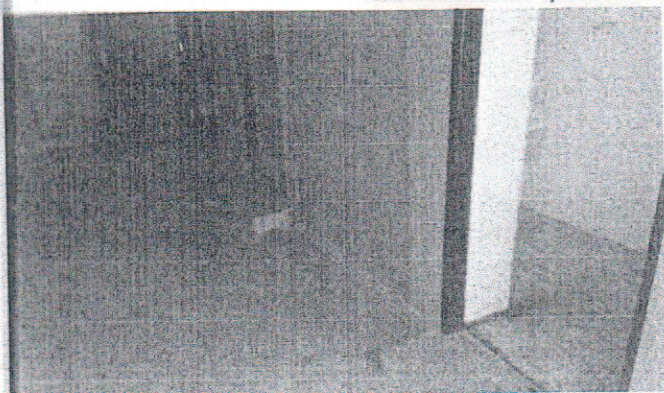
Pohľad od prístupovej cesty

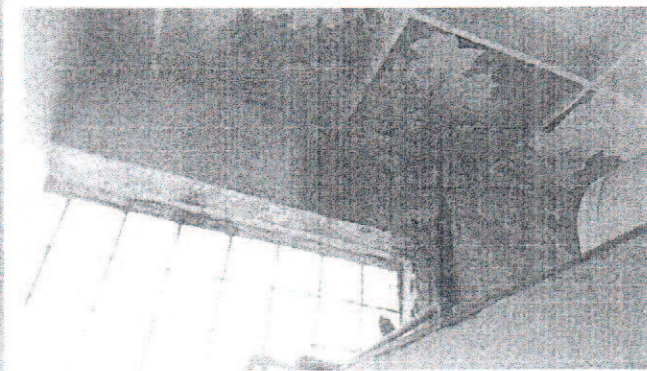
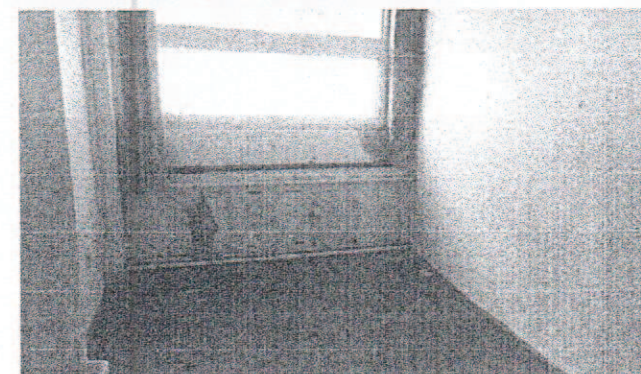
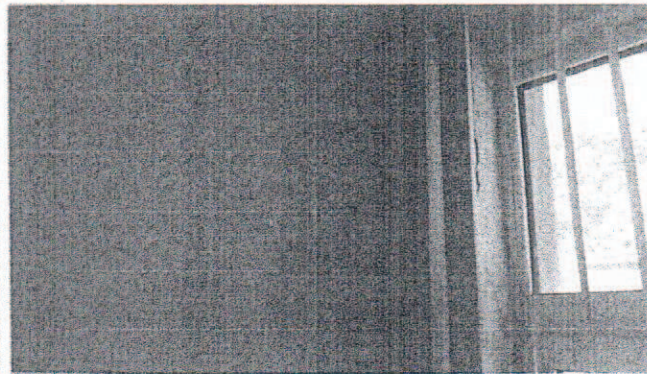
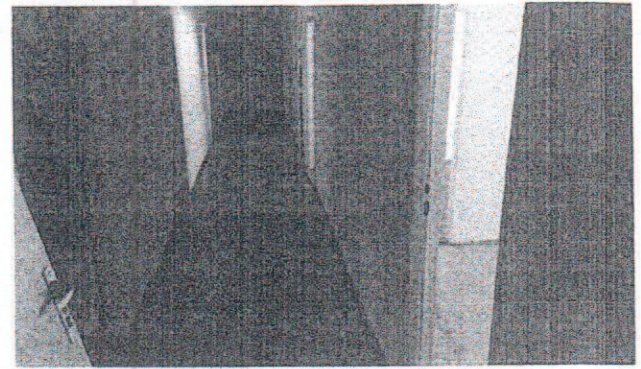
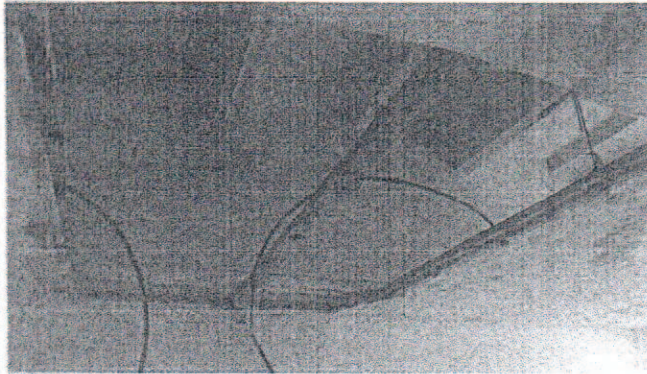
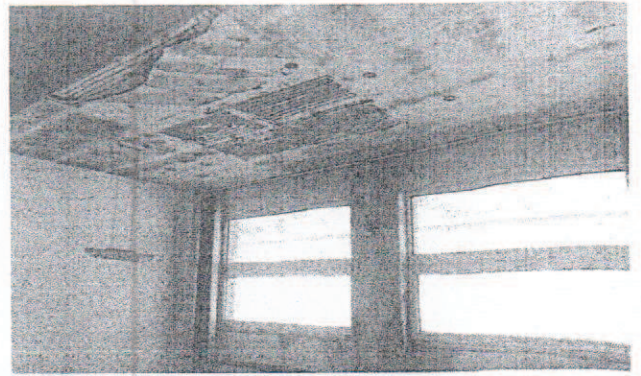
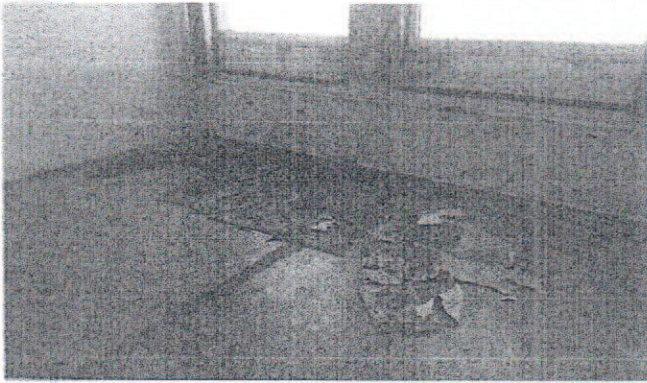


Pohľad od dvora



Charakteristické vybavenie a poškodenie nebytového priestoru





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911206.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 47/2016.



Ing. Rudolf Hromádka

JUDr. Ing. Marián RAITER, Vilová č. 6, Bratislava, tel. 0903 462 469

Zadávateľ : Miestny úrad Bratislava Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava

Číslo objednávky : objednávka MÚ Ružinov č.j. 287/2017 zo dňa 2.6.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 15/2017



Predmet a objekt úkonu (znaleckého posudku): Nebytový priestor číslo 12 - 1 v hospodárskej budove súpisné číslo 3407 na parcele číslo 15673/8 katastrálne územie Ružinov, Mesačná ul. č. 12, Bratislava.

Počet strán posudku : 13

Počet príloh : 7

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pre prevod nehnuteľností

1.2 Dátum vyžiadania posudku:

2.6.2017

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

5.6.2017

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

5.6.2017

1.5. Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 4560 k.ú. Ružinov zo dňa 4.6.2017, vydaný cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružinov zo dňa 4.6.2017 vydaná cez katastrálny portál

Projektová dokumentácia v rozsahu - náčrt nebytového priestoru

Potvrdenie o veku domu - Miestny úrad Ružinov BYT/CS 998/2017/VAL z 2.6.2017

Hl. mesto SR Bratislava - Rozhodnutie č. 33/2015 ceny prenájmov.

Objednávka MÚ Ružinov č.j. 287/2017 z 2.6.2017

1.5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností zo dňa 5.6.2017

Poznatky z technickej obhliadky a zamerania ohodnocovanej nehnuteľnosti zo dňa 5.6.2017

Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti zo dňa 5.6.2017

1.6. Použitý právny predpis:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov (Vyhláška č. 605/2008 Z.z., Vyhláška č. 33/2009 Z.z.).

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení Všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline v roku 2001.

Program HYPO, verzia 11,61

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

1.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2.1.1 Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ nebytového priestoru je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a podlahovej plochy. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR /2,350/.

2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa listu vlastníctva č.: 4560

Okres : Bratislava II

Obec : BA-m.č. Ružinov

Katastrálne územie : Ružinov

A. Majetková podstata:

Stavby

HB blok - Mesačná č. 12 na p.č. 15673/8

NP č.: 12 - 1

Podlažie: I. NP

Poschodie: prízemie

Orientačné číslo: 12

Ulica: Mesačná

Obec: BA-m.č. Ružinov

Podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu: 32123/59396

B. Vlastníci:

Hlavné mesto SR Bratislava - v správe Mestskej časti Bratislava - Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava, SR
podiel 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo podľa § 15 zák. č. 182/93 Zb v prospech vlastníkov nebytových priestorov

Iné údaje:

Právo stavby na p.č. 15673/8 podľa § 23 zák. č. 182/93 Zb.

2.1.3 Údaje o obhliadke a zameraní:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 5.6.2017

Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 5.6.2017

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená dňa 5.6.2017

2.1.4 Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Technická dokumentácia bola poskytnutá a porovnaná so skutkovým stavom.

Pri zameraní neboli zistené dispozičné zmeny.

Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

Doklady o veku stavieb sa zachovali.

2.1.5 Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností:

NP č.: 12 - 1
Podlažie: I. NP
Poschodie: prízemie
Orientačné číslo: 12
Ulica: Mesačná
Obec: BA-m.č. Ružinov

2.1.6 Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
Pozemok p.č. 15673/8 k.ú. Ružinov

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č. 12 - 1

POPIS

Na pozemku parcelné číslo 15673/8 katastrálne územie Ružinov vo vlastníctva iného vlastníka podľa LV č. 8843 SPV five s.r.o., Tichá 45, Bratislava sa nachádza hospodárska budova na Mesačnej ulici č. 12. Budova podľa LV č. 4565 má dva nebytové priestory. Budova je prízemná nepodpivničená v lokalite obytných domov. Predmetom hodnotenia je nebytový priestor č. 12 - 1. Budova podľa potvrdenia MÚ Ružinov bola postavená v roku 1965. Objekt je riešený ako železobetónový skelet s priečnym nosným systémom. Strop je železobetónový prefabrikovaný s plochou strechou pokrytou mäkkou živičnou krytinou a klampiarskymi konštrukciami značne poškodenými.

Spoločné časti domu

Základy, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, obvodové steny a priečelia, izolačné konštrukcie, strecha, vchody a, chodby.

Spoločné zariadenia domu

Bleskozvod, vodovodné kanalizačné, teplotnosné, plynové, elektrické a slabopráúdové rozvody mimo nebytových priestorov a prípojky patriace k hospodárskej budove. Nebytový priestor je cca 10 rokov neužívaný.

Konštrukčné riešenie

Nosný systém je železobetónový skelet monolitický na pätkách, strecha je plochá pokrytá mäkkou živičnou krytinou. Stropy sú železobetónové prefabrikované. Obvodové výplňové múry sú tehelné bez dostatočnej tepelnej odolnosti nespĺňajúce tepelnú normu. Fasáda je na báze umelých hmôt. Priečky sú tehelné 10 cm hrubé s vápennocementovými omietkami. Okná sú plastové, dvere vchodové sú oceľové, vnútorné dvere sú hladké a presklenené. Podlahy sú cementové pokryté PVC, dlažby v sociálnych zariadeniach sú keramické. Nebytový priestor nie je napojený na plyn. Podhl'ad je sádrokartón so sietidlami.

Sociálne zariadenia majú sprchovací kút, WC a umývadlo. Vykurovanie je diaľkové s oceľovými stenovými radiátormi. Elektroinštalácia je svetelná s rozvázdačom na chodbe. Objekt má bleskozvod odpojený v čele objektu.

Na stavbe boli realizované výmeny prvkov krátkodobej životnosti, ktoré nemali vplyn na predĺženie doby životnosti.

V súčasnej dobe budova vykazuje poškodenia :

- omietky stien sú značne plesnivé po zatečení,
- v časti zdvihnutá podlaha po zatečení,
- opadaná omietka vo WC,
- neobývaním budovy popraskali radiátory a rozvody ÚK - budova je odpojená od kúrenia, radiátory sú demontované,
- časť zariadení sociálnych zariadení je demontovaná vrátane rozvodov,
- chýbajú niektoré vnútorné dvere,

- náletová vzrastlá zeleň narušuje konštrukciu základov,
- strecha nespĺňa tepelnú normu a jej vodotesnosť je porušená a zateká okolo nekvalitných klampiarskych konštrukcií.

Pre rekonštrukciu, aby stavba bola užívania schopná je potrebné realizovať:

1. Zoškrabať vonkajšie fasády s latexovým náterom a fasádu zatepliť systémom BAUMIT,
2. Osekať omietky vnútorné na obvodových múroch v celom rozsahu (zaplesnivené) a nové omietky, detto z časti priečok zatečených zo strechy,
3. Nové vnútorné inštalácie elektriny a nové vnútorné omietky,
4. Rozobrať sádkokartóny znížených stropov zničených zatečením,
5. Kompletná rekonštrukcia ústredného kúrenia vrátane radiátorov,
6. Nové podlahy v kanceláriách,
7. Rekonštrukcia sociálnych zariadení vrátane zariaďovacích predmetov s batérií.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
miestnosť č. 1 - 32,19 m ²	32,19
miestnosť č. 2 - 16,01 m ²	16,01
miestnosť č. 3 - 15,96 m ²	15,96
miestnosť č. 4 - 15,84 m ²	15,84
miestnosť č. 5 - 16,23 m ²	16,23
miestnosť č. 6 - 15,90 m ²	15,90
miestnosť č. 7 - 29,61 m ²	29,61
miestnosť č. 8 - 8,63 m ²	8,63
miestnosť č. 9 - 7,40 m ²	7,40
miestnosť č. 10 - 5,39 m ²	5,39
miestnosť č. 11 - 11,56 m ²	11,56
miestnosť č. 12 - 11,33 m ²	11,33
miestnosť č. 13 - 29,38 m ²	29,38
medzi dverie č. 14 - 2,89 m ²	2,89
vchod č. 15 - 31,70 m ²	31,70
sklad č. 16 - 19,19 m ²	19,19
sklad č. 17 - 4,52 m ²	4,52
miestnosť č. 18 - 41,90 m ²	41,90
sociálne zariadenie č. 19 - 2,80 m ²	2,80
sociálne zariadenie č. 20 - 2,80 m ²	2,80
Vypočítaná podlahová plocha	321,23

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
 Počet miestností: 20

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	0,90	4,50	8,38
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,80	14,40	26,82
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,70	3,50	6,52
6	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,98
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,86
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	5,59
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	0,00	0,00	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	9,31
13	Povrchy podláh	0,50	0,00	0,00	0,00
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,86
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,00	0,00	0,00
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	5,96
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,93
24	Dvere	2,00	0,90	1,80	3,35
25	Povrchy podláh	2,50	0,90	2,25	4,19
26	Vykurovanie	2,50	0,50	1,25	2,33
27	Elektroinštalácia	3,00	0,50	1,50	2,79
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,50	0,50	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,50	0,50	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,86
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,80	3,20	5,96
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	7,45
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		53,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 53,70 / 100 = 0,537$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,350 * 1,158 * 0,5370 * 1,10$$

$$VH = 522,91 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 12 - 1	1965	52	18	70	74,29	25,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$522,91 \text{ €/m}^2 \cdot 321,23 \text{ m}^2$	167 974,38
Technická hodnota	25,71% z 167 974,38 €	43 186,21

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nebytový priestor sa nachádza v hospodárskom bloku v lokalite obytných domov v MČ Ružinov. Prístup na Mesačnú ulicu je z Trnavskej ulice. Pozemok je rovinný napojený na všetky inžinierske siete v sídlisku (kanál, voda, plyn, elektrina, slaboprád a diaľkové kúrenie). Dostupnosť k MHD na Ružinovskú a Trnavskú ulicu je do 10 minút a vlastným autom do centra mesta do 15 minút. V okolí je základná aj vyššia občianska vybavenosť AVION park, LIDL, BILLA...

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Objekt nie je v súčasnosti využívaný, ale v predošlom období bol využívaný na administratívno skladové priestory.

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

Znalcovi nie sú známe riziká, ale hodnotu znižuje vlastníctvo pozemku inej osoby nie obce Bratislava.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Trh s nehnuteľnosťami je v rovnováhe, ale hodnotu nehnuteľnosti znižuje skutočnosť, že stavba je na cudzom pozemku nie vo vlastníctve obce, ale súkromnej právnickej osoby.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} ·v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	10	14,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,070	7	0,49
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva	V.	0,070	6	0,42
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,385	10	3,85
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	8	16,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,700	6	4,20
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám vstup aj výklad do dvora, pasáže a pod.	IV.	0,385	5	1,93
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	2,100	9	18,90
11	Charakteristika nebytového priestoru kancelárske priestory, projekcie	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	6	12,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	4	1,54
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,100	5	10,50
16	Názor znalca priemerný nebytový priestor	III.	0,700	20	14,00
Spolu				145	176,23

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 176,23 / 145	1,215
Všeobecná hodnota	VŠ _{HB} = TH · k _{PD} = 43 186,21 € · 1,215	52 471,25 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Ročné ceny prenájmov za prevádzkové objekty boli stanovené Rozhodnutím č. 33/2015 - HL. mesto SR Bratislava

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Nájomné za kancelárie	211,69	211,69	m ²	70,00	14 818,30
Nájomné za sklady - chodby	87,91	87,91	m ²	20,00	1 758,20
Nájomné za soc. zariadenia	21,63	21,63	m ²	50,00	1 081,50
Hrubý výnos spolu:					17 658,00

Náklady

Náklady na energie znáša nájomca.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Poistenie nehnuteľnosti		250,00
daň z nehnuteľností		366,87
Náklady na údržbu		
Náklady na údržbu objektu	2,00 % z 167 974,38	3 359,49
Nájom pozemkov		
Nájom za pozemky	321,23*1,2*19,00	7 324,04
Náklady spolu:		11 300,40

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 17 658,00	1 765,80

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
17 658,00	11 300,40	1 765,80	4 591,80

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	i = 0,50 %/rok
Miera rizika:	r = 10,00 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 2,00 %/rok
Úroková miera:	u = 0,50 + 10,00 + 2,00 = 12,50 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 12,50 / 100 = 0,1250

Výnosová hodnota

$$HV = (OZ / k) = 4\,591,80 / 0,125 = 36\,734,40 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):

43 186,21 €

Výnosová hodnota (HV):

36 734,40 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{43\,186,21 - 36\,734,40}{36\,734,40} \right| * 100 = 17,56\%$$

Váha technickej hodnoty:

b = 1

Váha výnosovej hodnoty:

a = 2,76

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(2,76 * 36\,734,40) + (1 * 43\,186,21)}{2,76 + 1} = 38\,450,31 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	52 471,25
Kombinovaná metóda	38 450,31

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

VŠH stavieb = 52 471,25 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť : Nebytový priestor č. 12 - 1
Adresa : Katastrálne územie Ružinov, Mesačná č. 12, Bratislava
Vlastníci : 1/1 Hlavné mesto SR Bratislava - v správe Mestskej časti Ružinov, Mierová 21,
827 05 Bratislava, SR
Výpis z KN : LV č. 4560 zo dňa 4.6.2017 - katastrálny portál

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Stavby:**

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou: 38 450,31 €
Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 52 471,25 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Nebytový priestor č. 12 - 1	52 471,25
Spolu VŠH	52 471,25
Zaokrúhlená VŠH spolu	52 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 52 500,00 €
Slovom: Päťdesiatdväťtisícpäťsto Eur

V Bratislave dňa 6.6.2017

JUDr. Ing. Marián Raiter

Úradná pečiatka znalca :



Podpis znalca :

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 4560 k.ú. Ružinov zo dňa 4.6.2017, vydaný cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružinov zo dňa 4.6.2017 vydaná cez katastrálny portál
- Projektová dokumentácia v rozsahu - náčrt nebytového priestoru
- Potvrdenie o veku domu - Miestny úrad Ružinov BYT/CS 998/2017/VAL z 2.6.2017
- Hl. mesto SR Bratislava - Rozhodnutie č. 33/2015 ceny prenájmov.
- Objednávka MÚ Ružinov č.j. 287/2017 z 2.6.2017
- Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti zo dňa 5.6.2017

Odberteľ

Mestská časť Bratislava - Ružinov

Mierová ul. 21

827 05 Bratislava

IČO : 603155 DIČ : 2020699516

Bankové spojenie : Príma banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK12 5600 0000 0018 0018 6012 SWIFT (BIC): KOMASK2X

Adresa dodávateľa

Raiter Marián JUDr. Ing.

Vilová 6

851 01 Bratislava 5

IČO : DIČ :

Objednávka čís.: 287/2017

Značkové posudky - ref. nájomných bytov 0111 637011 51 Účet:

Predmet objednávky		Spolu s DPH
		Eur
Značkový posudok na všeobecnú hodnotu nebytového priestoru č. 1 o výmere 321,23 m2 nachádzajúceho sa v hospodárskom bloku na Mesačnej 12 v Bratislave, ktorý bol odovzdaný do užívania v roku 1965.		
SPOLU		180.00
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Miestny úrad Bratislava Ružinov Mierová ul. 21 827 05 Bratislava	
Dodacia lehota	12.06.2017	
Splatosť	30 dní od doručenia faktúry	

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Vybavuje : Silvia Valčeková

Tel.: 02/48 284 227

Email: silvia.valcekova@ruzinov.sk

Dátum vyhotovenia: 02.06.2017

Pečiatka a podpis
odberateľa:

Dušan Pekár

Základnú finančnú kontrolu vykonal:

Silvia Valčeková 2.6.2017	Mgr. Henrieta Valková 2.6.2017	JUDr. Michal Sygút 2.6.2017
vyhotovil	vedúci	prednosta

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

Kres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Ružinov

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 04.06.2017
Čas vyhotovenia: 16:18:59

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4560

ASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Číselné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3407	15673/ 8	20	HB blok -Mesačná 12		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3407 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 8843.

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

nebytový priestor

chod: Mesačná 12 1. p. Priestor č. 12 - 1

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 32123 / 59396

Právny vzťah: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - v správe Mestskej časti Bratislava-Ružinov, Mierová 21, Bratislava, PSČ 827 06, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 1

Príčina nadobudnutia Dohoda o zlúčení nebyt.priestoru a o určení veľkosti a vysporiadaní spoluvlast.podielov zo dňa 7.1.2005

chod: Mesačná 12 1. p. Priestor č. 12 - 2

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 27273 / 59396

Právny vzťah: Vlastník

2 Mesačná s.r.o., Pri Suchom mlyne 56, Bratislava, PSČ 811 04, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 1

Príčina nadobudnutia Kúpna zmluva podľa V-1288/08 zo dňa 21.1.2008

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

2 - Iný nebytový priestor

ASŤ C: ĎALŠIE

Príčina:

Základné právo v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov podľa § 16 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z.

Príčina:

Právo stavby na pozemku parc.č.15673/8 podľa 23 ods.5 zák.č.182/93 Z.z.

Formálny výpis

Poznámka:
Bez zápisu.

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

Oblasť: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Ružinov

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 04.06.2017
Čas vyhotovenia: 16:21:16

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8843

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1673/ 8	724	Zastavané plochy a nádvorá	16	1	5	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1673/ 8 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4560.

Agenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Pr. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Časťník právneho vzťahu:

Vlastník

1 SPV five s.r.o., Tichá 45, Bratislava, PSČ 811 02, SR

IČO:

1 / 1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V- 24714/16 zo dňa 15.08.2016

ČASŤ C: ĎALŠIE

zázpisu.

Údaje:

Bez zázpisu.

oznámka:

Bez zázpisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

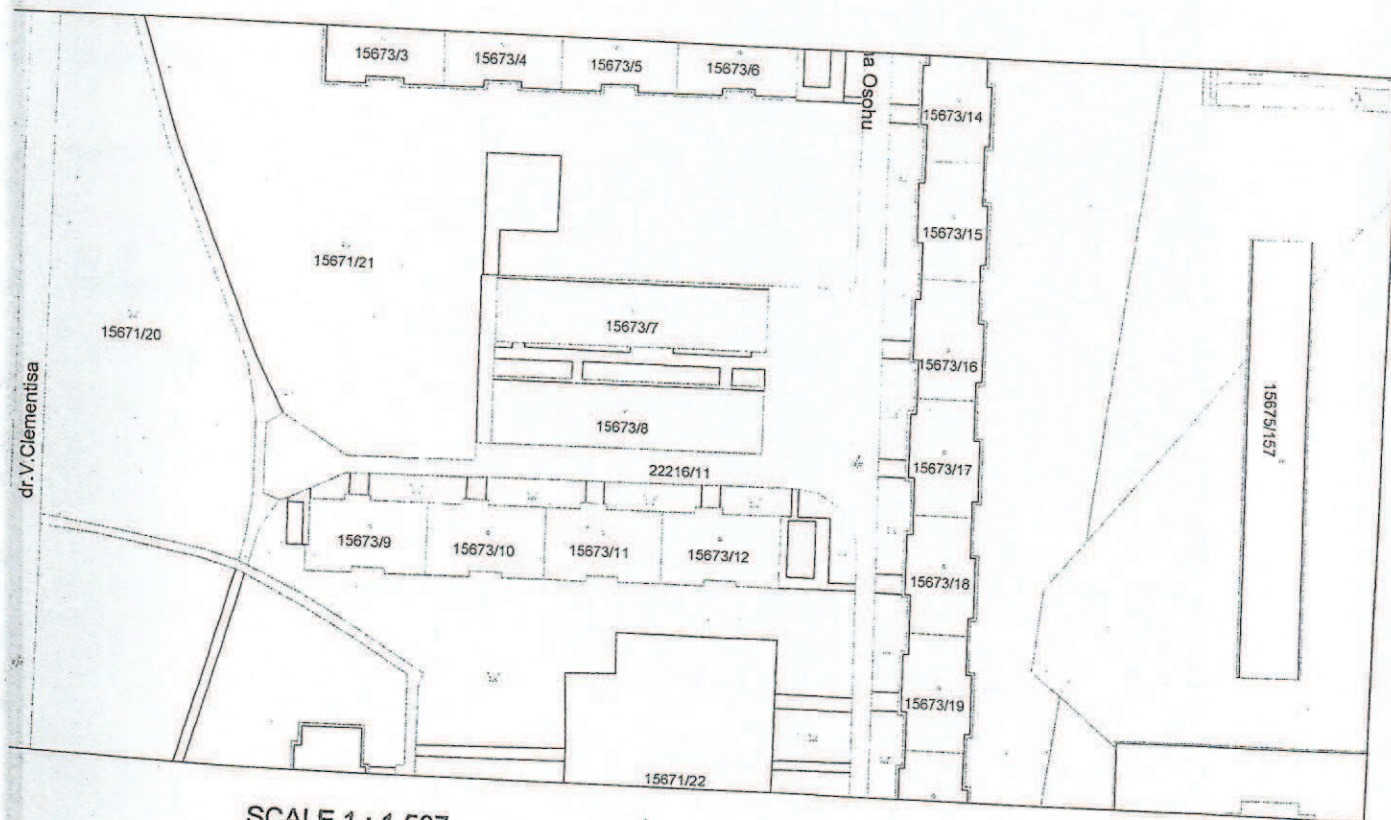
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II

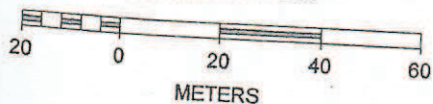
Mesto: BA-m.č. RUŽINOV

Katastrálne územie: Ružinov

4. júna 2017 16:23



SCALE 1 : 1 507





Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

Vážený pán
JUDr. Ing. Marián Raiter
Vilová 6
851 01 Bratislava 5

Váš list značky/zo dňa

Naša značka
BYT/CS 998/2017/7/VAL

Vybavuje/klapka
Valčeková/227

Bratislava
2.6.2017

VEC:

Hospodársky blok Mesačná 10, 12, Bratislava

Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Ružinov vydáva potvrdenie o veku hospodárskeho bloku na Mesačnej ul. č. 10, 12 v Bratislave.

Hospodársky blok na Mesačnej 10, súpisné číslo 3406 v Bratislave, bol odovzdaný do užívania v roku 1965 a hospodársky blok na Mesačnej 12, súpisné číslo 3407 v Bratislave, bol odovzdaný do užívania v roku 1965.

S pozdravom

MIESTNY ÚRAD
BRATISLAVA RUŽINOV
Mierová ul. č. 21
827 05 Bratislava 212
- 88 -

JUDr. Michal Sygút
prednosta

Telefón/Fax Bankové spojenie
+421 2 48 284 227 4029062/0200

IČO/DIČ
00603155
2020699516

Internet/E-mail
www.ruzinov.sk
silvia.valcekova@ruzinov.sk

Stránkové hodiny
Po. 7.30 - 17.00
Ut. 7.30 - 15.00
Št. 7.30 - 17.00
Št. 7.30 - 15.00
Pia. 7.30 - 12.00

indielib

Úrokové sadzby ECB

Sadzba hlavné refinančné operácie (obchody) sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR).

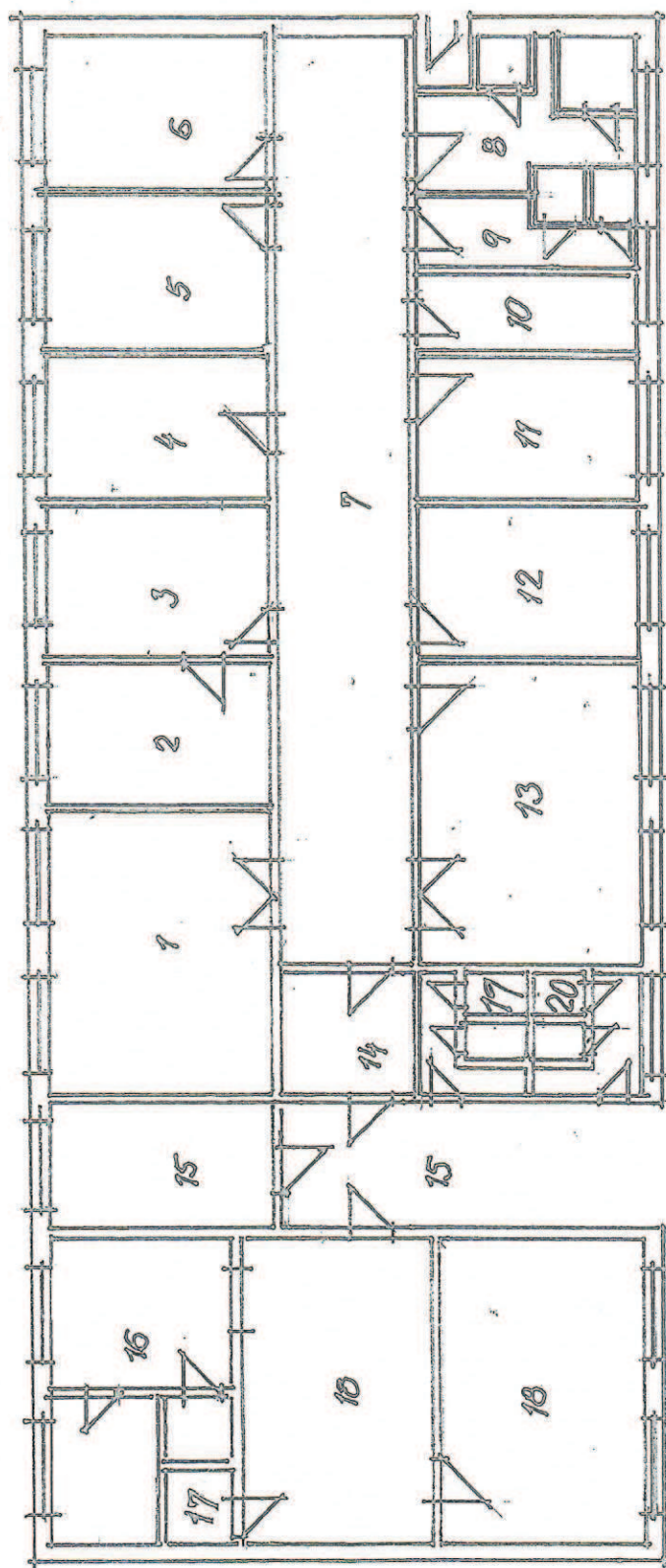
Platné od	Jednodňové refinančné operácie	Hlavné refinančné operácie	Jednodňové sterilizačné operácie
16.3.2016	0,25 %	0,00%	-0,40 %
9.12.2015	0,30 %	0,05%	-0,30 %
10.9.2014	0,30 %	0,05%	-0,20 %
11.6.2014	0,40 %	0,15%	-0,10 %
13.11.2013	0,75 %	0,25 %	0,00 %
8.5.2013	1,00 %	0,50 %	0,00 %
11.7.2012	1,50 %	0,75 %	0,00 %
14.12.2011	1,75 %	1,00 %	0,25 %
9.11.2011	2,00 %	1,25 %	0,50 %
13.7.2011	2,25 %	1,50 %	0,75 %
13.4.2011	2,00 %	1,25 %	0,50 %
13.5.2009	1,75 %	1,00 %	0,25 %
8.4.2009	2,25 %	1,25 %	0,25 %
11.3.2009	2,50 %	1,50 %	0,50 %
21.1.2009	3,00 %	2,00 %	1,00 %
1.1.2009	3,00 %	2,50 %	2,00 %

Historický časový rad sadzieb ECB

© Národná banka Slovenska. Všetky práva vyhradené. E-mail: webmaster@nbs.sk.

© Národná banka Slovenska Plná verzia stránky

© Národná banka Slovenska Mobilná verzia stránky



NEBYTOVÝ PRIESTOR 12-1 MESAČNÁ 12

Nebytový priestor č. 1

LEGENDA MIESTNOSTÍ

č.	Názov	Podl.plocha
1	Miestnosť	32,19
2	Miestnosť	16,01
3	Miestnosť	15,96
4	Miestnosť	15,84
5	Miestnosť	16,23
6	Miestnosť	15,90
7	Chodba	29,61
8	Sociálne zariadenie	8,63
9	Sociálne zariadenie	7,40
10	Miestnosť	5,39
11	Miestnosť	11,56
12	Miestnosť	11,33
13	Miestnosť	29,38
14	Medzidverie	2,89
15	Vchod	31,70
16	Sklad	19,19
17	Sklad	4,52
18	Miestnosť	41,90
19	Sociálne zariadenie	2,80
20	Sociálne zariadenie	2,80
	Spolu	321,23 m ²

Celková plocha 593,96 m²z toho: plocha NP č. 1 321,23 m²

Spoluvlastnícky podiel 32 123/ 59 396

Nebytový priestor č. 2

LEGENDA MIESTNOSTÍ

č.	Názov	Podl.plocha
1	Sklad	34,05
2	Prevádzka	24,77
3	Sklad	4,78
4	Chodba	3,23
5	Sklad	6,34
6	Prevádzka	26,07
7	Sklad	1,67
8	Prevádzka	51,31
9	Prevádzka	35,05
10	Chladiace boxy	17,35
11	Kancelária	16,99
12	Pokladňa	5,24
13	Sklad	1,02
14	Šatňa ženy	8,41
15	Šatňa muži	8,38
16	Chodba	24,08
17	Vstupná hala	3,99
	Spolu	272,73 m ²

Celková plocha 593,96 m²z toho: plocha NP č. 2 272,73 m²

Spoluvlastnícky podiel 27 273/ 59 396

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Bratislava 16. decembra 2015

ROZHODNUTIE č. 33/2015

primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno

Čl. 1

Základné ustanovenia

- (1) Ceny prenájmov určujú výšku nájomov pozemkov, stavieb, nebytových priestorov, technických zariadení vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“).
- (2) Cenami prenájmov sa riadia všetky odborné útvary Magistrátu hlavného mesta, ktoré realizujú zmluvné vzťahy k nehnuteľnému majetku hlavného mesta.
- (3) Ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno určujú výšku ceny predbežnej odplaty za vecné bremená.
- (4) Cenami predbežnej odplaty za vecné bremeno sa riadia všetky odborné útvary Magistrátu hlavného mesta, ktoré realizujú zmluvné vzťahy k nehnuteľnému majetku hlavného mesta.

Čl. 2

Ceny prenájmov

- (1) Ceny za prenájom uvedené v prílohe č. 1 v tabuľke č. 100 a v prílohe č. 2 v tabuľke č. 200 a č. 300 sú ceny minimálne a vzťahujú sa len na prenájom nehnuteľností – pozemkov, stavieb, nebytových priestorov, ako aj technických zariadení vo vlastníctve hlavného mesta.
- (2) V prípade potreby určenia reálnej a objektívnej hodnoty nájmu konkrétnej nehnuteľnosti je potrebné vypracovanie znaleckého posudku.
- (3) V prípadoch, keď si to vyžadujú záujmy hlavného mesta možno po rozhodnutí primátora určiť cenu za prenájom odchyľne od cien uvedených v prílohe č. 1 a v prílohe č. 2.

Čl. 3

Výška predbežnej odplaty za vecné bremeno

- (1) V prípade, že sa uzatvárajú zmluvy o budúcich zmluvách, ktorých predmetom je zriadenie vecného bremena pre podzemné a nadzemné inžinierske siete, výška predbežnej odplaty za vecné bremeno sa stanoví v zmysle prílohy č. 4 a 5. Memou jednotkou pre výpočet predbežnej odplaty za uloženie podzemných inžinierskych sietí do pozemkov, vrátane pozemkov pod komunikáciami, budú bežné metre.

(2) V prípadoch, keď si to vyžadujú záujmy hlavného mesta možno po rozhodnutí primátora určiť cenu predbežnej odplaty za vecné bremeno odchyľne od cien uvedených v prílohe č. 4 a 5.

Čl. 4

Konečná odplata za vecné bremeno

(1) Výška konečnej odplaty za zriadenie vecného bremena pre podzemné a nadzemné inžinierske siete sa stanoví na základe znaleckého posudku.

(2) Predbežná odplata za zriadenie vecného bremena uhradená v zmysle zmluvy o budúcej zmluve sa započíta s výškou konečnej odplaty za zriadenie vecného bremena.

(3) Zníženie ceny konečnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovenej znaleckým posudkom musí byť predložené na schválenie do Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy.

Čl. 5

Ostatné ustanovenia

Týmto rozhodnutím sa zrušuje Rozhodnutie č. 28/2011 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno, zo dňa 1.11.2011.

Čl. 6

Účinnosť

Toto rozhodnutie nadobúda účinnosť 1.1. 2016.

Ivo Nesrovnal, v.r.
primátor

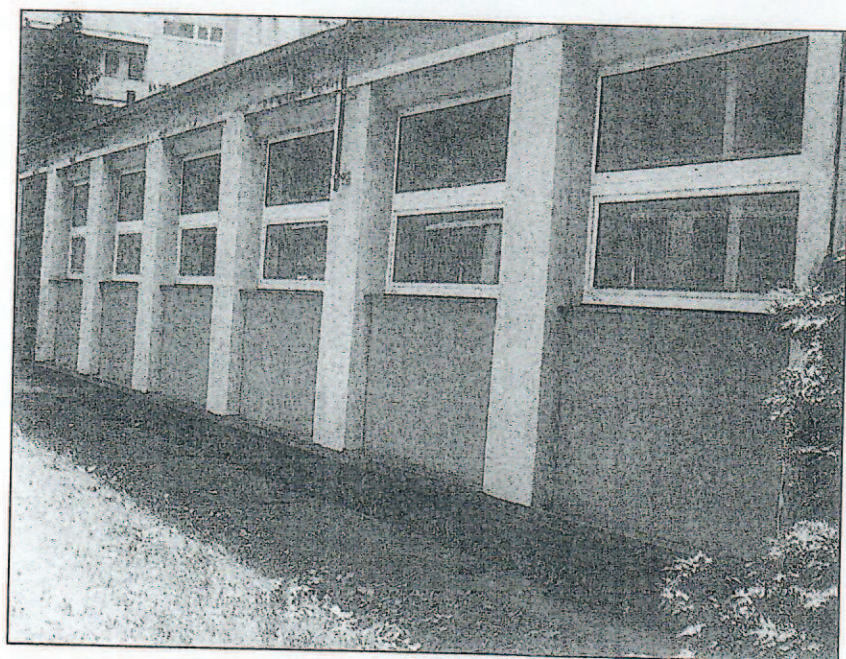
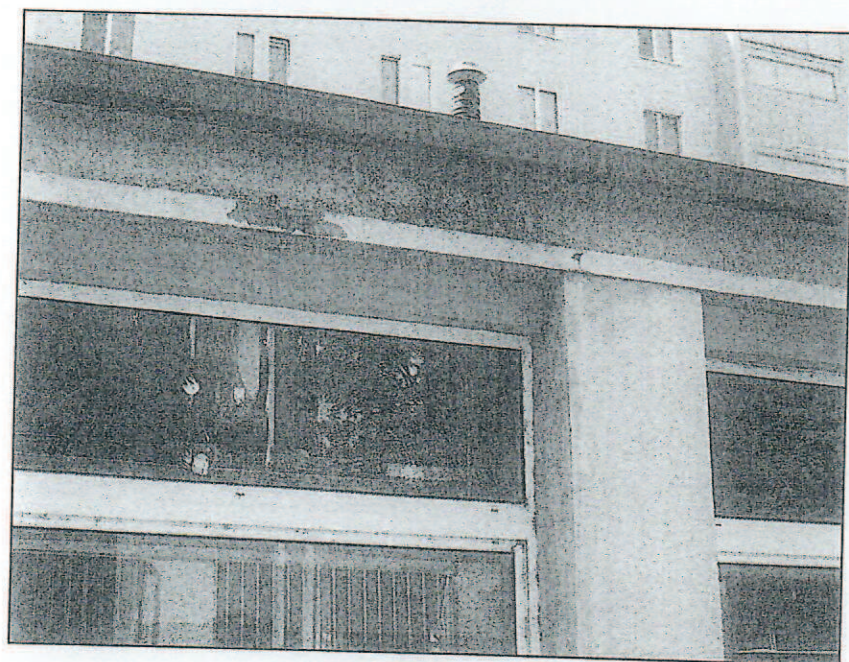
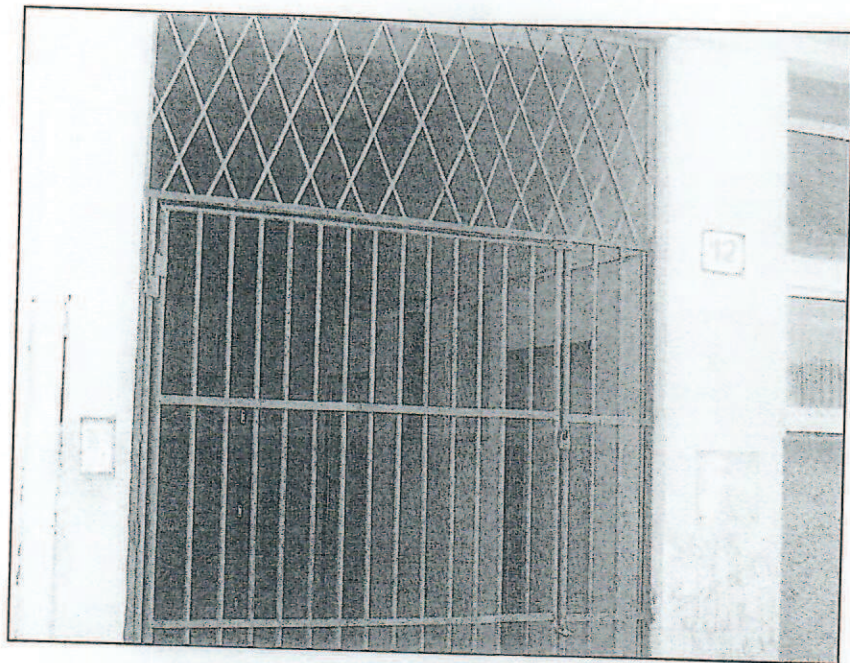
Príloha č. 1 k rozhodnutiu primátora hlavného mesta
Slovenskej republiky Bratislavy č. 33/2015

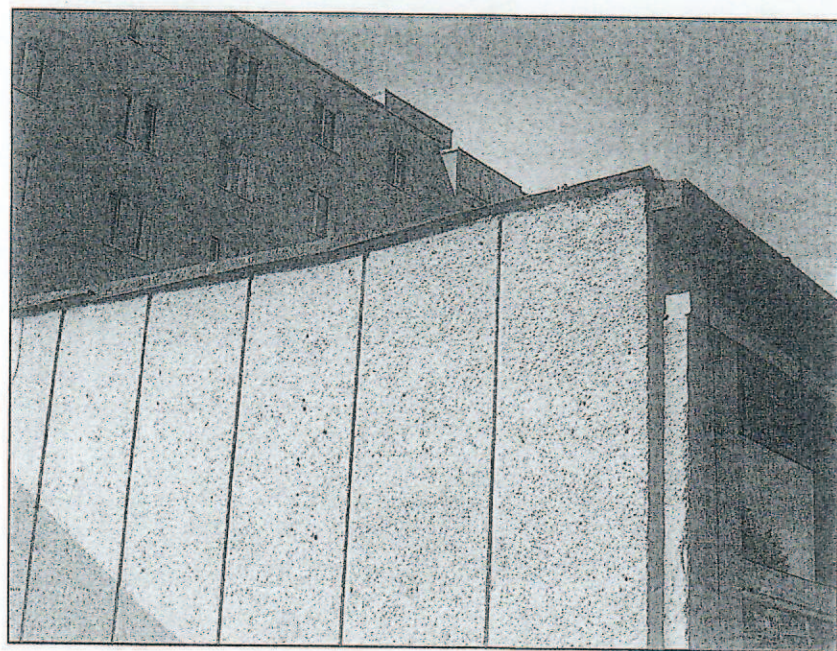
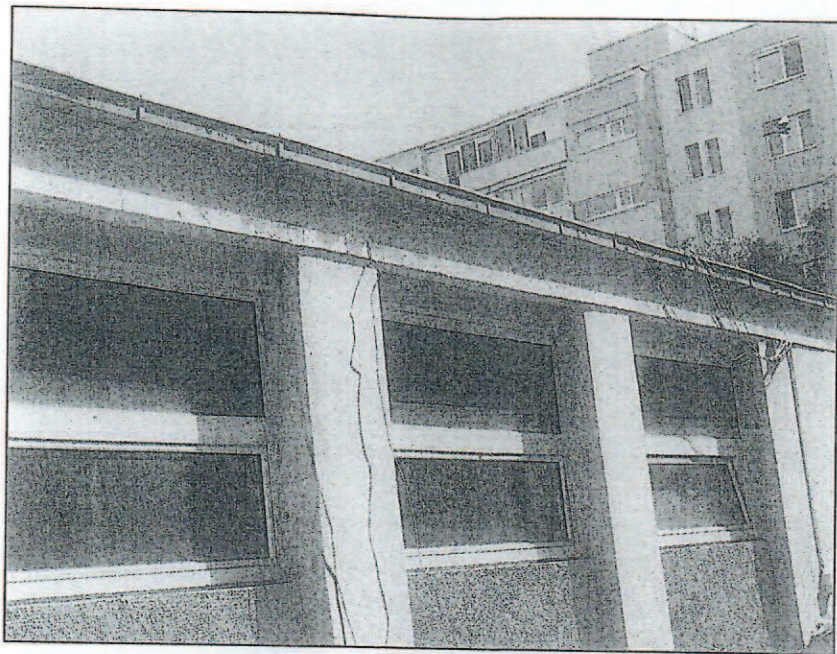
Tabuľka č. 100 - Tabuľka cien prenájmov nehnuteľného majetku

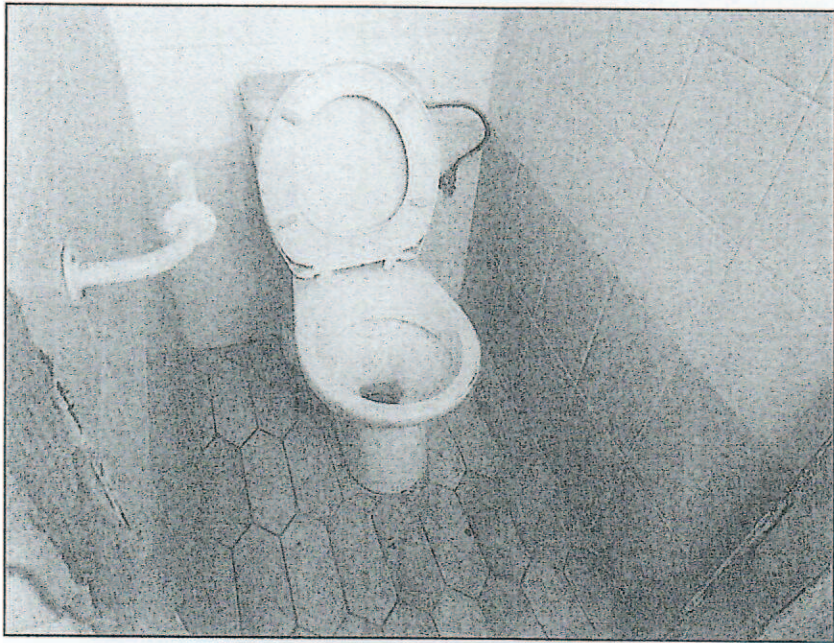
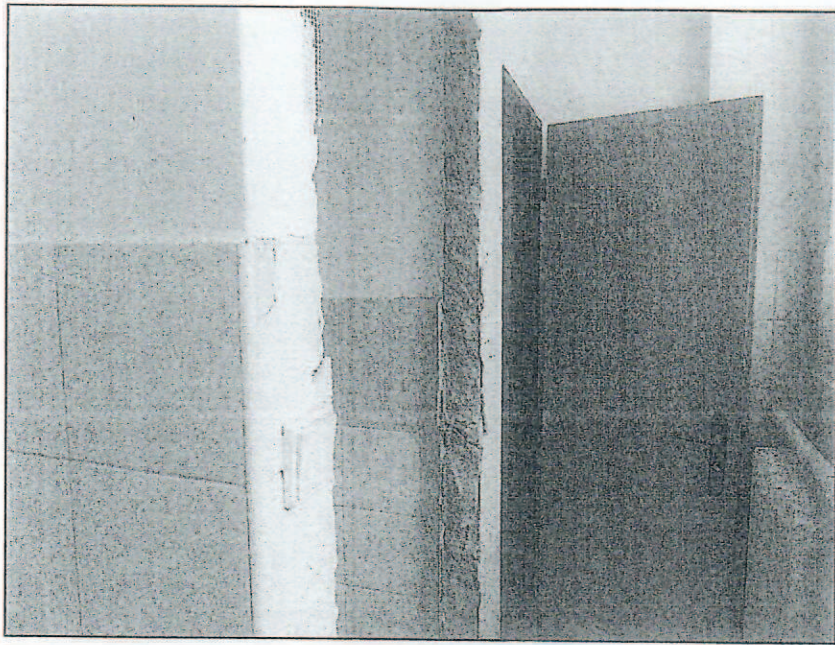
Po- lož- ka	ÚČEL NÁJMU	lokalita I* k.ú. Staré Mesto	lokalita I. k.ú. Staré Mesto	lokalita II. k.ú. Ružinov, Nivy, N.Mesto, Vinohrady, Trnávka, Petržalka po Einsteinovu	lokalita III. k.ú. Petržalka od Einsteinovej, Vrakuňa, Pod. Biskupice, Rača, Karlova Ves, Dúbravka, Lamač	lokalita IV. k.ú. Jarovce, Rusovce, Čuňovo, Vajnory, Devín, D. N. Ves, Záh. Bystrica
	Pozemky	EUR/m²/rok	EUR/m²/rok	EUR/m²/rok	EUR/m²/rok	EUR/m²/rok
11	stavebná činnosť, dočasná skládka	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
111	stavebná činnosť do vydania ÚR	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
112	uloženie inžinierskych sietí*					
113	zariadenie staveniska*					
12	prístup na pozemok pre podnikateľské účely	18,00	16,00	14,00	12,00	8,00
121	prístup na pozemok pre nepodnikateľské účely	9,00	8,00	7,00	6,00	4,00
13	ambulantný predaj*					
14	predajné zariadenia*					
15	zariadenia na reklamu*					
16	objekty okrem garáží pôvodne rozdelené ako : 16) objekty na služby, administratívu a predajne 16a) objekty na herne, stáv, kancelárie, reštaurácie, kaviarne, banky a zmenárne 17) objekty na bývanie	27,00	22,00	19,00	17,00	15,00
17	radové a samostatne stojace garáže	19,00	13,00	12,00	9,00	7,00
18	parkoviská					
181	vyhradené parkovanie*					
182	parkovanie podľa STN 736056	25% z ceny nájmu pod objektom, ku ktorému parkoviisko slúži s podmienkou, že zostane verejné, nespoplatnené a nevyhradené				
19	poľnohospodárska výroba (pôvodne „iný účel využitia pozemkov pre nepodnikateľské účely vrátane poľnohospodárskej výroby“)	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP
191a	prídomová zeleň – verejnosti neprístupná	9,00	8,00	7,00	6,00	5,00

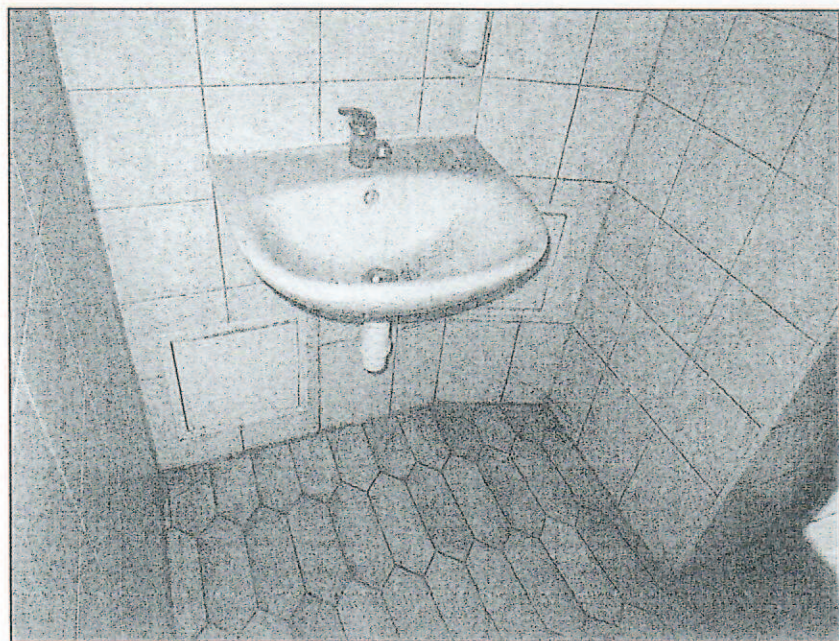
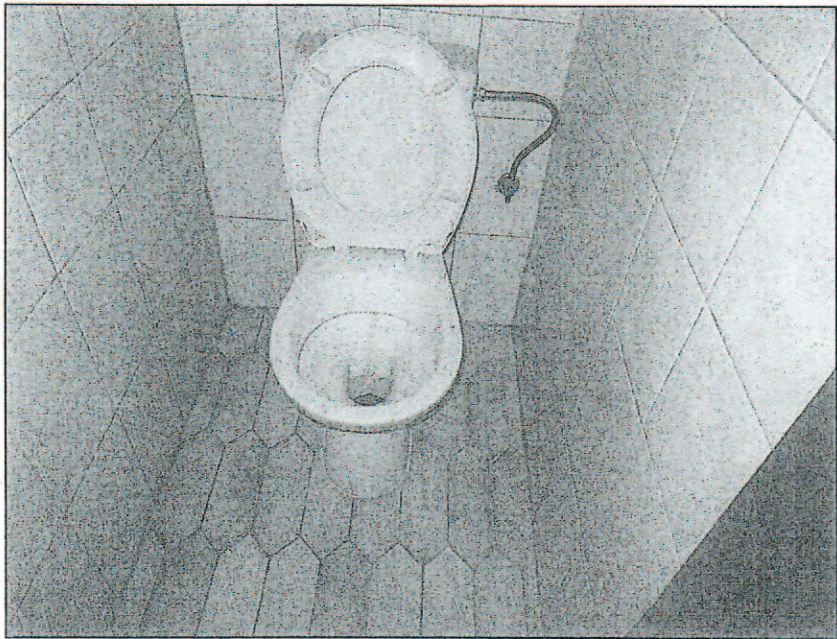
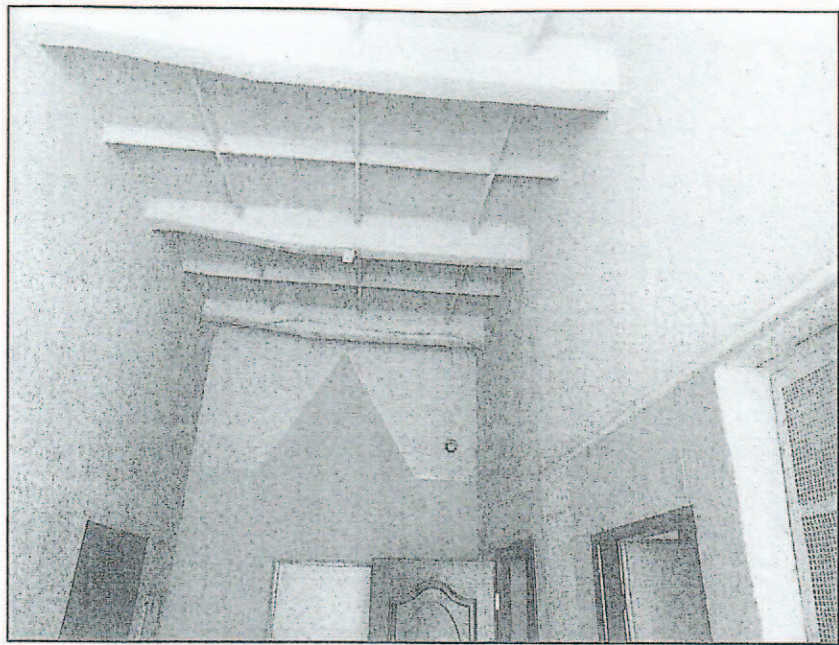
191b	prídomová zeleň – verejnosti prístupná	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
191c	samostatné záhrady, záhradkárské osady	3,00	2,60	2,30	2,00	1,70
192	športové a detské ihriská					
192a	podnikateľské subjekty	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
192b	nepodnikateľské využitie	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
193	kontajnerové stojiská	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	<i>Nebytové priestory</i>	EUR/m²/rok	EUR/m²/rok	EUR/m²/rok	EUR/m²/rok	EUR/m²/rok
21	herne, bankové služby, zmenárne, stávkové kancelárie, nočné bary	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP
211	kaviarne, reštaurácie, espressá, bistrá	210,00	180,00	150,00	100,00	80,00
22	predajne	210,00	180,00	150,00	100,00	80,00
23	kancelárie, administratívne priestory, CK, sídla firiem, projekčné ateliéry	110,00	90,00	80,00	60,00	40,00
23a	výrobná a skladová činnosť	130,00	110,00	60,00	40,00	30,00
23b	autoškoly	200,00	190,00	120,00	100,00	70,00
24	služby					
241	čistiare a opravovne	100,00	90,00	60,00	40,00	30,00
242	fotoslužby	130,00	120,00	90,00	60,00	40,00
243	požičovne	210,00	180,00	150,00	100,00	60,00
244	kozmetika, kaderníctvo, manikúra, pedikúra	200,00	180,00	130,00	100,00	60,00
245	tanečné a fitness centrá	120,00	100,00	80,00	60,00	40,00
246	cvičebne, športové haly (veľké a malé telocvične)	v.t. 30,00/hod m.t. 25,00/hod	v.t. 30,00/hod m.t. 25,00/hod	v.t. 30,00/hod m.t. 25,00/hod	v.t. 30,00/hod m.t. 25,00/hod	v.t. 30,00/hod m.t. 25,00/hod
247	školy a predškolské zariadenia súkromné	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
247a	školy a predškolské zariadenia ostatné	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
248	zdravotné zariadenia (nájomné je uhrádzané úplne, alebo čiastočne z rozpočtu obce, VÚC alebo zdravotnej poisťovne)	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
249	zdravotné zariadenia súkromné, centrá zdravia	210,00	180,00	150,00	100,00	60,00
25	garáže					
251	podnikateľské subjekty	120,00	100,00	70,00	60,00	50,00
252	nepodnikateľské využitie	80,00	70,00	50,00	30,00	20,00
253	garážové státiá	40% z ceny za garáž				
26	ateliéry					
261	umelecké ateliéry	120,00	110,00	90,00	55,00	30,00
262	galérie, výstavné siene	150,00	100,00	60,00	50,00	40,00
50	osadenie technologických zariadení					
501	v priamom vzťahu s cestnou premávku (kamery, radary)	0,03/ks/rok	0,03/ks/rok	0,03/ks/rok	0,03/ks/rok	0,03/ks/rok
502	bez priameho vzťahu (antény, vykryvače)	3000,00/ks/rok	3000,00/ks/rok	3000,00/ks/rok	3000,00/ks/rok	3000,00/ks/rok

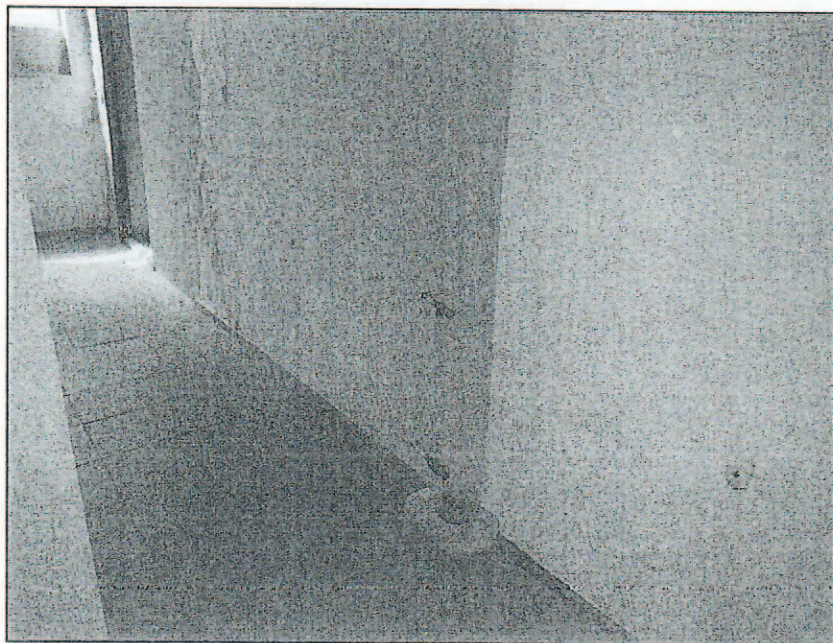
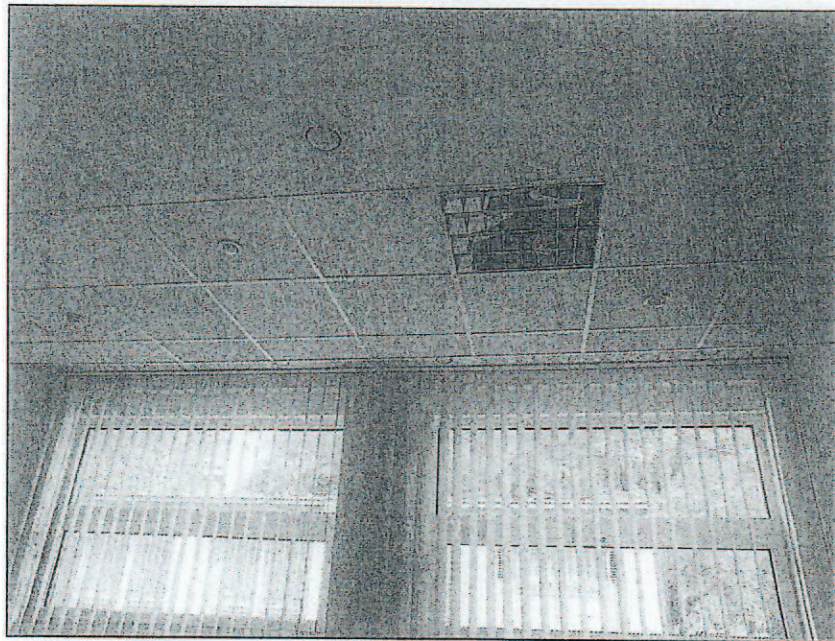
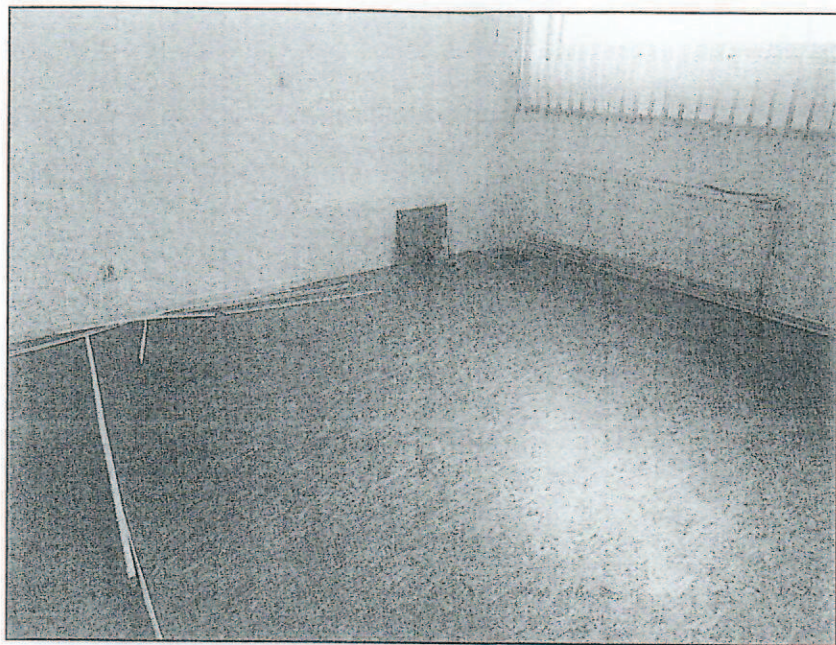
* pre výpočet nájomného pre položky č. 112, 113, 13, 14, 15 a 181 sa analogicky použijú ustanovenia VZN hl. m. SR Bratislavy č. 15/2012 z 13.12.2012 o dani za užívanie verejného priestranstva.
ZP – cena určená znaleckým posudkom

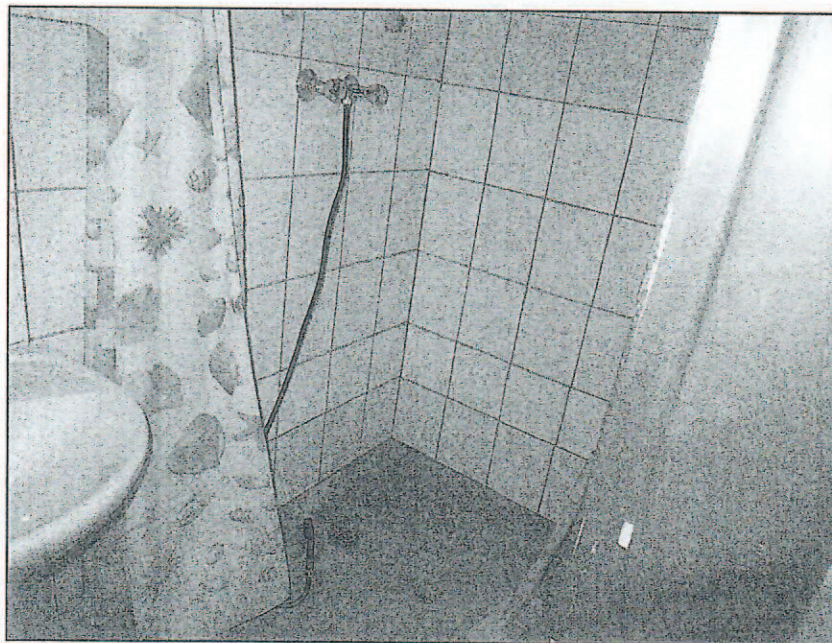


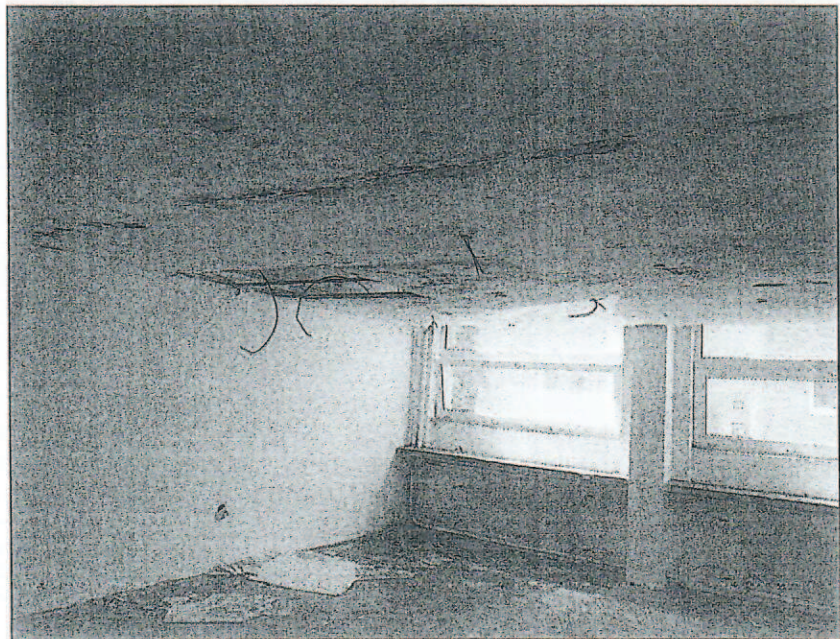
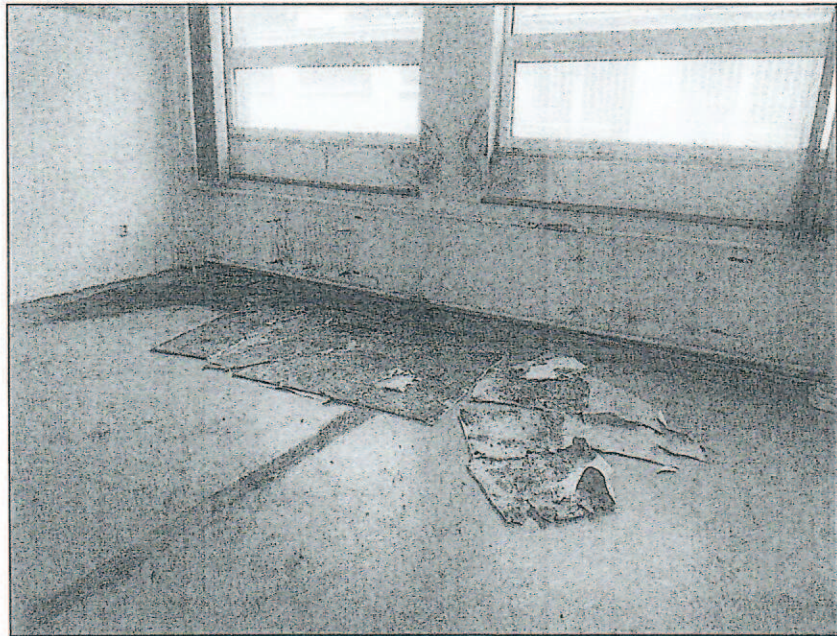


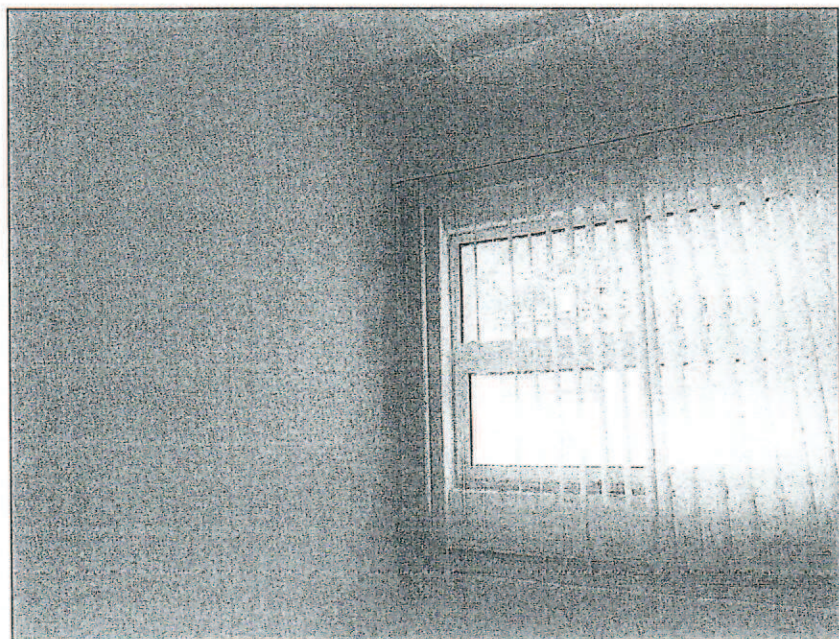
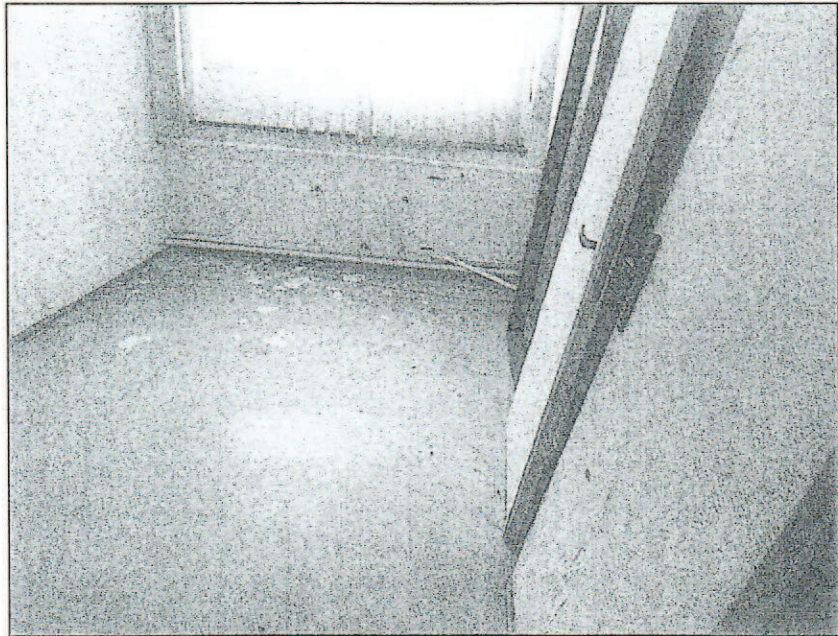


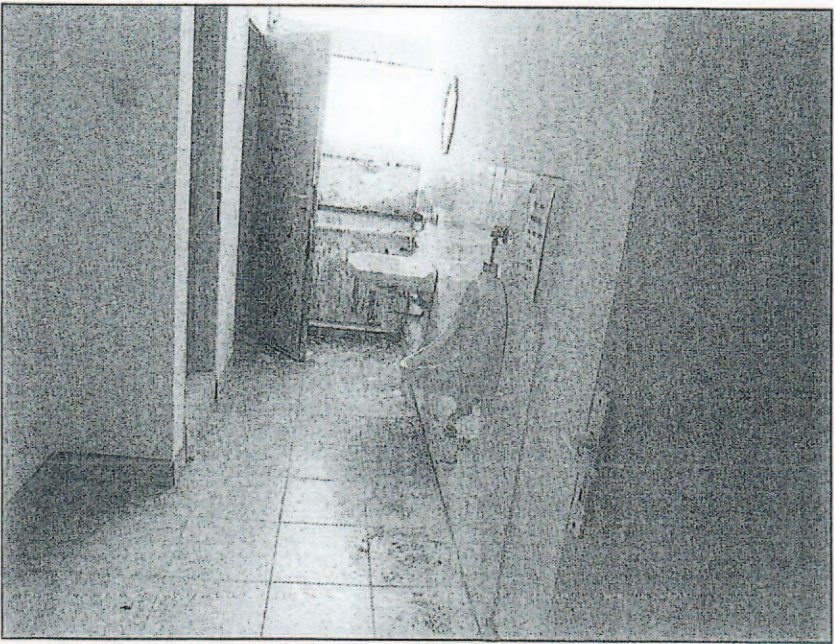
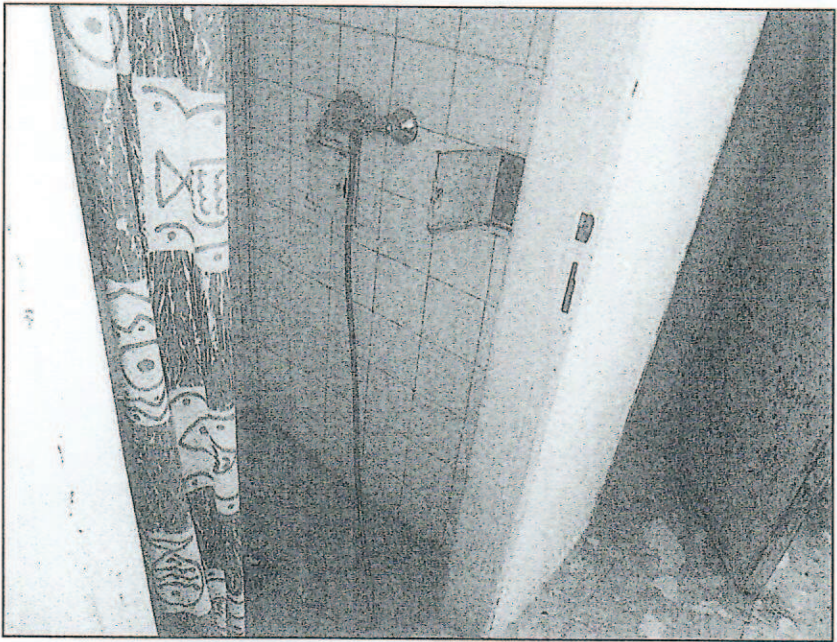
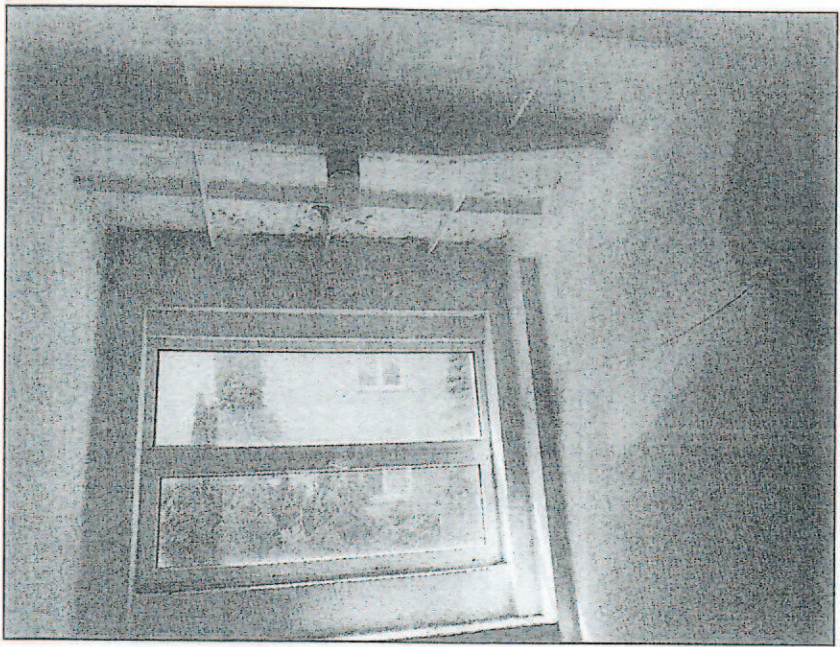


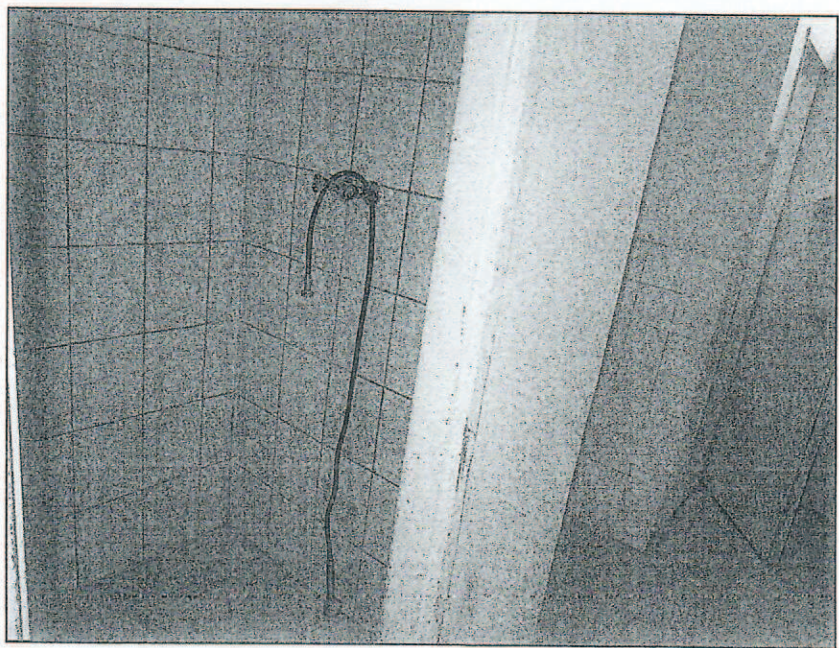
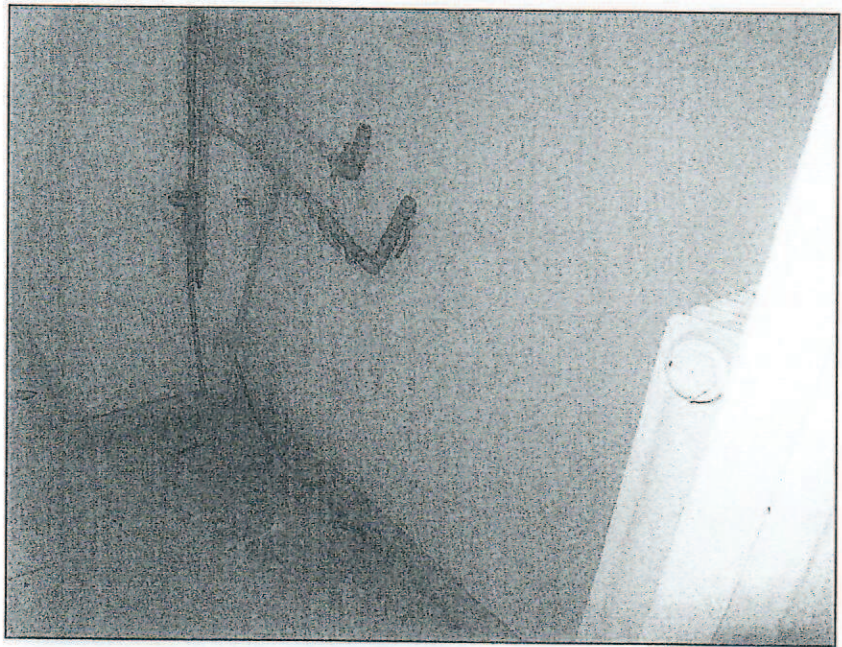
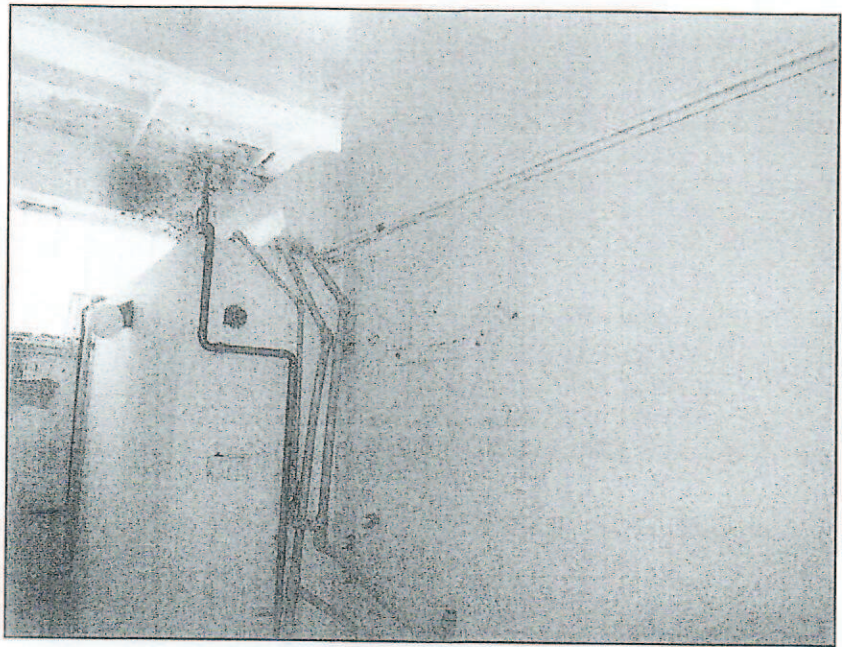


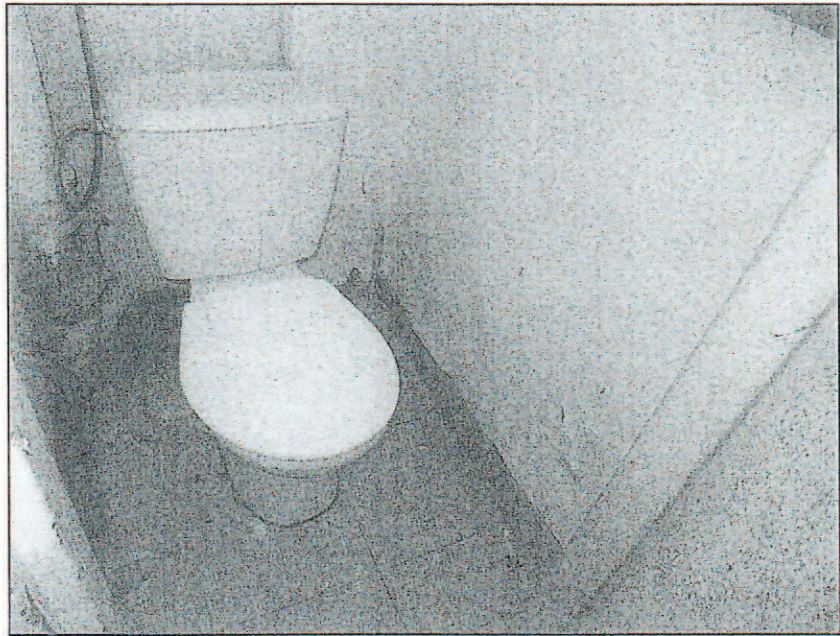
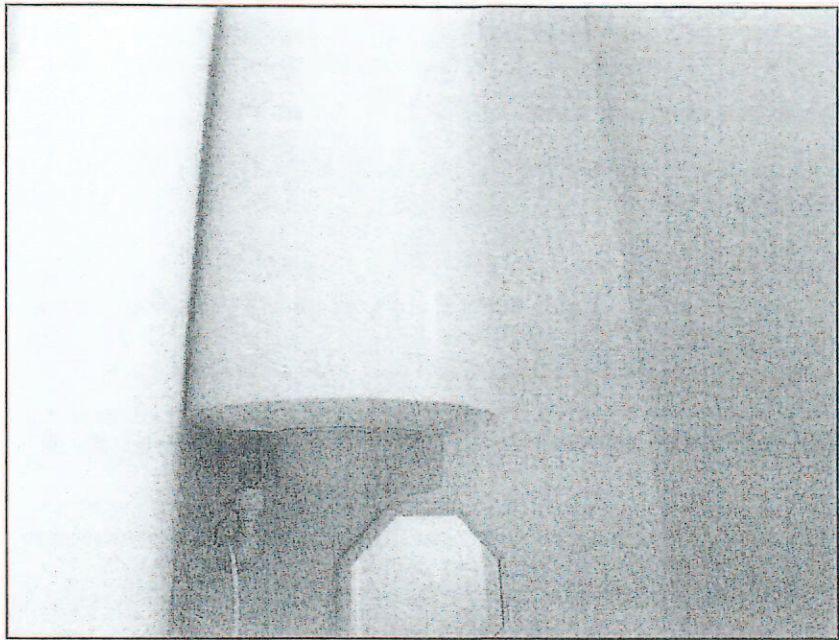












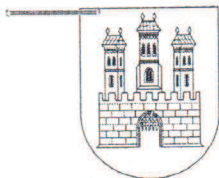
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tимоčníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstva spravodlivosti SR pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912095.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 15/2017 znaleckého denníka.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 15/2017.

JUDr. Ing. Marián Raiter
Vilová č. 6
851/01 Bratislava



JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 02 Bratislava	
Číslo dňa:	- 8 - 02 - 2017
Príjímajúci:	SS
Príjímajúca osoba:	11176/2017
Číslo spracovania:	CS 998-B/17

Bratislava

27. januára 2017

Č.j. : MAGS-SSN-33851/17 - 19249

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti č. k. BYT/CS 18312/2016/6/VAL, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nebytového priestoru a prislúchajúceho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach hospodárskeho bloku, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverného do správy mestskej časti Bratislava - Ružinov, udeľujem podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy

predchádzajúci súhlas

k prevodu nebytového priestoru č. 12-1 (prevádzkový priestor), 1. p., o výmere podlahovej plochy 321,23 m², v hospodárskom bloku Mesačná 12 súpisné číslo 3407 v Bratislave, na ulici Mesačná, číslo vchodu 12, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 15673/8, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, v katastrálnom území Ružinov, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II zapísaný na liste vlastníctva číslo 4560 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava – Ružinov a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach hospodárskeho bloku vo veľkosti 32123/59396. Súhlas na prevod udeľujem v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona NR SR č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov do vlastníctva vlastníka pozemku, na ktorom je hospodársky blok postavený, SPV five s.r.o., so sídlom Tichá 45, 811 02 Bratislava, IČO: 46 099 409, zapísaný

v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 72140/B,
za cenu minimálne 54.200 €.

Súhlas udeľujem do 31.12.2017 s podmienkami:

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

Zároveň Vás žiadam o zaslanie dvoch rovnopisov zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru do 10 pracovných dní po podpísaní zmluvy zmluvnými stranami na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom



Vážený pán
Ing. Mgr. Dušan Pekár
starosta mestskej časti
Bratislava - Ružinov

STANOVISKO

K bodu: "Návrh prevodu voľného nebytového priestoru č. 12-1 (prevádzkový priestor), 1.NP., o výmere podlahovej plochy 321,23 m² v hospodárskom bloku Mesačná 12, súpisné číslo 3407 v Bratislave do vlastníctva vlastníka pozemku, na ktorom je hospodársky blok postavený, SPV five s.r.o. so sídlom Tichá 45, Bratislava, z dôvodu hodného osobitného zreteľa"

Predkladateľ: Dušan Pekár, starosta

zo zasadnutia Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (KLPaK)
Mestskej časti Bratislava – Ružinov zo dňa 04. 04. 2017

KLPaK

prerokovala a

1. berie na vedomie „Návrh prevodu voľného nebytového priestoru č. 12-1 (prevádzkový priestor), 1.NP., o výmere podlahovej plochy 321,23 m² v hospodárskom bloku Mesačná 12, súpisné číslo 3407 v Bratislave do vlastníctva vlastníka pozemku, na ktorom je hospodársky blok postavený, SPV five s.r.o. so sídlom Tichá 45, Bratislava, z dôvodu hodného osobitného zreteľa",

2. neodporúča MZ schváliť „Návrh prevodu voľného nebytového priestoru č. 12-1 (prevádzkový priestor), 1.NP., o výmere podlahovej plochy 321,23 m² v hospodárskom bloku Mesačná 12, súpisné číslo 3407 v Bratislave do vlastníctva vlastníka pozemku, na ktorom je hospodársky blok postavený, SPV five s.r.o. so sídlom Tichá 45, Bratislava, z dôvodu hodného osobitného zreteľa"

Hlasovanie:

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

JUDr. Daniela Šurinová
predsedníčka komisie

V Bratislave, 04. 04. 2017
Zapísala: Zeleníková

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Ružinov
Komisia územného plánovania, životného prostredia a dopravy

V Bratislave dňa 15. 05. 2017

STANOVISKO

Komisia územného plánovania, životného prostredia a dopravy k materiálu „Návrh na prevod voľného nebytového priestoru č. 12-1 (prevádzkový priestor), 1. NP, o výmere podlahovej plochy 321,23 m² v hospodárskom bloku Mesačná 12, súpisné číslo 3407 v Bratislave do vlastníctva vlastníka pozemku, na ktorom je hospodársky blok postavený, SPV five, s. r. o., so sídlom Tichá 45, Bratislava, z dôvodu hodného osobitného zreteľa“.

Komisia územného plánovania, životného prostredia a dopravy na svojom zasadnutí dňa 15. 05. 2017 prijala nasledovné stanovisko:

Komisia sa oboznámila s názorom žiadateľa konateľa spol. SPV five, s. r. o. o prevod voľného nebytového priestoru č. 12-1 (prevádzkový priestor), 1. NP, o výmere podlahovej plochy 321,23 m² v hospodárskom bloku Mesačná 12, súpisné číslo 3407 v Bratislave do vlastníctva vlastníka pozemku, na ktorom je hospodársky blok postavený, SPV five, s. r. o., so sídlom Tichá 45, Bratislava, z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Komisia po predstavení zámeru a spôsobu funkčného využitia nebytového priestoru žiadateľom prehodnotila svoje predchádzajúce stanovisko a odporúča s prevodom nebytového priestoru súhlasiť.

Mgr. Martin Ferák, v. r.
predseda komisie

Zapísala: Ing. arch. Patrícia Rusnáková
tajomníčka

STANOVISKO

K bodu: " Návrh na prevod voľného nebytového priestoru č. 12-1 (prevádzkový priestor), 1. NP., o výmere podlahovej plochy 321,23 m² v hospodárskom bloku Mesačná 12, súpisné číslo 3407 v Bratislave do vlastníctva vlastníka pozemku, na ktorom je hospodársky blok postavený, SPV five s.r.o., so sídlom Tichá 45, Bratislava, z dôvodu hodného osobitného zreteľa – prerokovanie na podnet žiadateľa."

Predkladateľ: Mgr. Henrieta Valková, ved. odb.sociálnych vecí,
Silvia Valčeková, referát nájomných bytov

zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie (KFPČaI)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 24. 5. 2017

KFPČaI prerokovala a

1/ berie na vedomie predložený materiál: " Návrh na prevod voľného nebytového priestoru č. 12-1 (prevádzkový priestor), 1. NP., o výmere podlahovej plochy 321,23 m² v hospodárskom bloku Mesačná 12, súpisné číslo 3407 v Bratislave do vlastníctva vlastníka pozemku, na ktorom je hospodársky blok postavený, SPV five s.r.o., so sídlom Tichá 45, Bratislava, z dôvodu hodného osobitného zreteľa – prerokovanie na podnet žiadateľa."

2/ žiada spracovať nový znalecký posudok zadaný mestskou časťou Bratislava – Ružinov na určenie hodnoty navrhovaného predmetu prevodu

JUDr. Martin Vojtašovič, v.r.
predseda KFPČaI

Zapísala:
Emilie Sihelníková
tajomníčka KFPČaI