15/2023

ZMLUVA O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

Ev.č. oprávnený: 220818-L13.0119.20.0008-VB_NP

1. Povinný z vecného bremena:

Názov:	**Slovenská republika - v správe Národný ústav detských chorôb**
Sídlo:	Limbová 1, 833 40 Bratislava
IČO:	00 607 231
DIČ:	2020848368
IČ DPH:	SK2020848368
zastúpený:	MUDr. Peter Bartoň, riaditeľ
Zriadený:	zriadená Ministerstvom zdravotníctva SR zriaďovacou listinou **č.** 1841/1990-A/III zo dňa 18.12.1990 v znení jej zmien

(ďalej len „**Povinný z vecného bremena**")

a

2. Oprávnený z vecného bremena:

Obchodné meno:	**Západoslovenská distribučná, a.s.**
Sídlo:	Čulenova 6, 816 47 Bratislava
Zapísaná v:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I oddiel: Sa, vložka číslo: 3879/B
Zastúpená na základe Poverenia 00407-URI-POIN z 13.4.2021:	
	Ing. Miloš Karas - vedúci úseku riadenia investícií Ing. Xénia Albertová - vedúca riadenia vlastníckych vzťahov
IČO:	36 361 518
IČ DPH:	SK2022189048
Bankové spojenie:	
Číslo bankového účtu:	
IBAN:	
SWIFT:	

(ďalej len „**Oprávnený z vecného bremena**")

(Povinný z vecného bremena a Oprávnený z vecného bremena ďalej spolu v texte aj ako „**Zmluvné strany**")

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o zriadení vecného bremena in personam podľa ustanovenia § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 13a ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej lej „**Zmluva**") s nasledujúcimi ustanoveniami a podmienkami:

1. Úvodné ustanovenia

1.1. Národný ústav detských chorôb je správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve Slovenskej republiky, a to stavby „trafostanica a rozvodňa" súpisné číslo 13422, ulica Limbová, obec Bratislava - Nové Mesto (v ďalšom len **„Zaťažená nehnuteľnosť"**), postavenej na pozemku registra KN „C" s parcelným číslom 5440/47, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m^2, zapísanej na Liste vlastníctva číslo 2415, katastrálne územie Vinohrady, okres Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto.

1.2. Oprávnený z vecného bremena je držiteľom povolenia na podnikanie v elektroenergetike v rozsahu distribúcia elektriny vydaného rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ďalej len **„Povolenie"**) a zabezpečuje prevádzkovanie distribučnej sústavy na vymedzenom území, na ktorom sa nachádza aj zaťažená nehnuteľnosť.

1.3. Oprávnený je investorom inžinierskej stavby s názvom **„BA_Kramáre Limbová NÚDCH,TS 1036-000,TS"** (ďalej len **„stavba"**), ktorej súčasťou sú elektroenergetické stavby a zariadenia distribučnej sústavy **„VN rozvádzač"** v odberateľskej transformačnej stanici, ktorú vedie vo svojej evidencii pod označením TS 1036-000 (ďalej len **„technologické distribučné zariadenie v odberateľskej transformačnej stanici"**). V rámci stavby oprávnený na základe vzájomnej dohody zmluvných strán umiestni v časti zaťaženej nehnuteľnosti, v miestnosti „VN rozvodňa" ktorej výmera je **33,23** m^2, technologické distribučné zariadenie v odberateľskej transformačnej stanici. Časť zaťaženej nehnuteľnosti, ktorá bude zaťažená vecným bremenom je vyznačená v Pôdoryse stavby, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2. Predmet Zmluvy

2.1. Povinný z vecného bremena **zriaďuje** v prospech Oprávneného z vecného bremena **vecné bremeno** k časti Zaťaženej nehnuteľnosti spočívajúce **v:**

2.1.1. práve umiestnenia technologického distribučného zariadenia v odberateľskej transformačnej trafostanici TS 1036-000,

2.1.2. užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie technologického distribučného zariadenia v odberateľskej transformačnej stanici,

2.1.3. vstup Oprávneným z vecného bremena v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti a činností uvedených v bode 2.1.1. a 2.1.2.

a to v rozsahu podľa Pôdorysu stavby, ktorý tvorí Prílohu č. 2.

(vecné bremeno špecifikované v bode 2.1. Zmluvy ďalej len ako „**Vecné bremeno**").

2.2. Oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje, že Povinnému z vecného bremena zaplatí za zriadenie Vecného bremena odplatu dohodnutú v tejto Zmluve.

2.3. Oprávnený z vecného bremena uzavretím tejto Zmluvy prijíma právo zodpovedajúce Vecnému bremenu podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve.

2.4. Vecné bremeno a právo zodpovedajúce Vecnému bremenu sa podľa tejto Zmluvy zriaďuje na dobu neurčitú.

3. Odplata

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Vecné bremeno sa zriaďuje odplatne. Minimálna cena odplaty bola stanovená na základe **znaleckého posudku č. 29/2022, vyhotoveného znalcom Ing. Miroslav Velko,** **zo dňa 10.5.2022,** ktorého kópia tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou.

3.2. Zmluvné strany sa dohodli na jednorazovej odplate za zriadenie Vecného bremena v sume **=19.500,00 €** vrátane DPH (ďalej len „Odplata"). Z hľadiska daňového základ dane činí 16.250,00 € a 20% DPH činí 3.250,00 €. Odplata je splatná do 15 dní odo dňa doručenia faktúry Oprávnenému z vecného bremena. Povinný z vecného bremena vystaví faktúru po vydaní rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru a povolení vkladu Vecného bremena do katastra nehnuteľností.

3.3. Odplata sa považuje za zaplatenú dňom pripísania sumy Odplaty na účet Povinného z vecného bremena, uvedený na faktúre.

4. Návrh na vklad a vznik práva z Vecného bremena

4.1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že do 10 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy podpíšu návrh na vklad Vecného bremena do katastra nehnuteľností a následne, najneskôr do desiatich (10) pracovných dní odo dňa podpisu návrhu na vklad, podá Oprávnený z vecného bremena návrh na vklad Vecného bremena do katastra nehnuteľností. Súčasne sa Zmluvné strany dohodli, že spoločne uskutočnia všetky právne a faktické kroky nevyhnutné na vykonanie vkladu Vecného bremena do katastra nehnuteľností.

4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že opravu chýb v písaní alebo v počítaní alebo iné nesprávnosti v tejto Zmluve sú zmluvné strany oprávnené vykonať dodatkom k zmluve v zmysle § 42 ods. 4 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov.

4.3. Všetky náklady a poplatky spojené s podaním návrhu na vklad Vecného bremena do katastra nehnuteľností podľa tejto Zmluvy hradí Oprávnený z vecného bremena.

4.4. Vecné bremeno zriadené touto Zmluvou vzniká dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor o povolení vkladu Vecného bremena do katastra nehnuteľností.

5. Prechod práv a povinností

5.1. Vecné bremeno zriadené na základe tejto Zmluvy je spojené so zaťaženou nehnuteľnosťou a prechádza s vlastníctvom zaťaženej nehnuteľnosti na každého jej nadobúdateľa.

6. Záverečné ustanovenia

6.1. Na práva a povinnosti neupravené v tejto Zmluve sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov Slovenskej republiky.

6.2. Táto Zmluva je uzavretá dňom jej podpisu všetkými Zmluvnými stranami. Táto Zmluva nadobúda v súlade s § 13a ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom zdravotníctva Slovenskej republiky a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s § 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a vecnoprávne účinky nadobúda dňom povolenia vkladu do katastra nehnuteľností.

6.3. Táto Zmluva bola vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom každá zo Zmluvných strán a Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky prevezme po (1) jednom rovnopise a dva (2) rovnopisy sú určené pre účely katastrálneho konania.

6.4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 : Lis vlastníctva č. 2415, katastrálne územie Vinohrady
Príloha č. 2 : Pôdorys stavby s vyznačením rozsahu vecného bremena
Príloha č. 3 : Znalecký posudok 29/2022 (kópia)

6.5. Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je neplatné alebo sa takým stane, takéto neplatné ustanovenie sa bude považovať za upravené alebo vymazané v rozsahu potrebnom na dosiahnutie jeho platnosti. Zostávajúce ustanovenia tejto Zmluvy tým nebudú dotknuté a zostanú plne platné a účinné.

6.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva je vyjadrením ich slobodnej vôle a že bola podpísaná vážne a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.

V Bratislave, dňa 28 -07- 2022

Oprávnený z vecného bremena:

Záp[illegible]enská distribučná, a. s.
Ing. [illegible] Karas
vedúci úseku riadenia investícií

Západoslovenská distribučná, a. s.
Ing. Xénia Albertová
vedúca riadenia vlastníckych vzťahov

V Bratislave, dňa 22. JÚL 2022

Povinný z vecného bremena:

Národný ústav detských chorôb
MUDr. Peter Bartoň, riaditeľ

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	:	14.6.2022
Obec	: 529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	:	8:47:12
Katastrálne územie	: 804380	Vinohrady	Údaje platné k	:	13.6.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2415

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 12

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5435/2	**9062**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**1**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2643 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5435/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
5435/112	**256**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**25**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
5435/113	**220**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
5440/2	**980**	**Ostatná plocha**	**37**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
5440/4	**6942**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
5440/31	**5**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**99**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
5440/47	**528**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**99**		**1**	**1**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 13422 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5440/47							

Iné údaje: Bez zápisu							
5440/69	**8832**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
5440/70	**188**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
5440/80	**1540**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
5440/82	**994**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 13146 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5440/82							
Iné údaje: Bez zápisu							
5440/111	**547**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**1**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2643 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5440/111							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 5

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2643	**5435/2**	**12**	**Nemocnica s poliklinikou**		**1**
Iné údaje: Bez zápisu					
2643	**5440/111**	**12**	**Prístavba-objekt urgentu SO 100**		**1**
Iné údaje: Bez zápisu					
11827	**5441**	**20**	**Monoblok NsP**		**1**

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5441 pod stavbou s.č. 11827 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
13146	**5440/82**	**13**	**Ubytovacie zariadenie DFN s P Kramáre BA**		**1**
Iné údaje: Bez zápisu					
13422	**5440/47**	**18**	**trafostanica a rozvodňa**		**1**
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

13 Budova ubytovacieho zariadenia

18 Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacia stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Slovenská republika, Dátum narodenia: -**	**1/1**
	Titul nadobudnutia	
	Žiadosť č.87/R/1/97 zo dňa 3.3.1997 - Vz 305/97 Žiadosť č.356/R/1/96 zo dňa 26.9.1996 - Vz 305/97 Žiadosť č:427/R/1/98 zo dňa 3.12.1998 - Vz 771/99 Žiadosť, Listina č:Star-9/2002 - Vz 439/02 Žiadosť, Listina č.Star-2109/2003 - Vz 1046/03 Rozhodnutie č. Star-1459/2010 zo dňa 4.8.2010,práv. dňa 27.8.2010,Z-13768/10 - Vz 1841/10 Určovacia listina MZ SR č. S01931-OP-2012 zo dňa 24.2.2012, Z-3660/12 - Vz 754/12 Rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla č. Star - 80/2013 zo dňa 28.1.2013, Z-2513/13. Potvrdenie o pridelení súpisného čísla č. 5331/2020/PR/VRAA/P-16 z 15.04.2020, Z-8364/2020	
	Iné údaje	
	Žiadosť o zmenu popisu stavby, R-3630/21	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Počet správcov: 1

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

2	**Národný ústav detských chorôb, Limbová 1, Bratislava, PSČ 833 40, SR, IČO: 607231**	
	Titul nadobudnutia	
	Zmluva o prevode správy k nehnuteľnostiam zo dňa 20.2.2001 - Vz 239/02 Zmluva o prevode správy majetku štátu zo dňa 28.04.2011, Z-12247/11 - Vz 1927/11 Zmluva o prevode správy majetku štátu zo dňa 10.08.2011, Z-15390/11 - Vz 2042/11 Zmluva o prevode správy majetku štátu z 10.08.2017 (stavba so súp.č. 11827 na parc.č. 5441), Z-15097/2017	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi č. 1 je správa na všetky nehnuteľnosti na liste vlastníctva Zmena názvu organizácie, R-2996/2018	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

Iné údaje - nepriradené

Obnovenie právneho stavu - GP 30/2000

Zápis GP č.017/2009 zo dňa 7.5.2009.

Zápis GP č.3016/2009, R-2546/09

Zápis GP č. 4/2010, Z-13768/10

Zápis GP č. 158/2012 (č. overenia 2720/12) na zameranie stavby na p. č. 5440/47, Z-2513/13.

Zápis GP ov.č. G1-135/20, Z-8364/2020

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Právo prechodu a prejazdu v rozsahu vyznačenom v GP č.023/2010 cez pozemky parc.č. 5435/89, 5435/98, 5435/101 v prospech vlastníka pozemkov parc.č. 5435/51, 5435/52, 5435/9, podľa V-2550/11 zo dňa 8.2.2011
-	Právo užívania technologického objektu na pozemku parc.č. 5435/109, v prospech vlastníka pozemku parc.č. 5440/4, 5440/111, podľa V-16354/11 zo dňa 10.8.2011, GP ov.č. G1-135/20, Z-8364/2020
-	Vecné bremeno - právo uloženia a udržiavania inžinierskych sietí (kanalizácie, vodovodou a vonkajšie osvetlenie) na pozemku p.č.5440/77 v prospech vlastníka pozemku p.č.5440/82, podľa V-26727/11 zo dňa 8.12.2011
-	Vecné bremeno spočívajúce v práve vstupu, prechodu pešo a prejazdu všetkými motorovými vozidlami cez pozemky parc.č. 5435/2, parc.č. 5440/4 a parc.č. 5440/80, a to v rozsahu vyznačenom v GP č.2828/2016 overeného dňa 23.12.2016, v prospech vlastníka pozemku reg. C KN parc.č. 5440/81, podľa V-28962/2017 zo dňa 14.11.2017

-	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a § 66 ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech spoločnosti VNET a.s. (IČO 35845007), spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra C KN parc.č. 5440/2, Z-19615/17
-	Vecné bremeno pôsobiace in personam, spočívajúce v práve zriadenia a uloženia elektroenergetických zariadení, vrátane užívania, prevádzkovania, údržby,opravy,úpravy, rekonštrukcie, modernizácie elektroenergetických zariadení a ich odstránenie na pozemkoch registra C KN parc.č.5435/2, 5440/4, 5440/80, 5440/111 v rozsahu geometrického plánu č.33/2018 (ov.č.558/2018 zo dňa 16.03.2018) v prospech Západoslovenská distribučná a.s. (IČO: 36361518), podľa V-34593/2019 zo dňa 19.12.2019, GP ov.č. G1-135/20, Z-8364/2020
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a § 66 ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s. IČO 35697270, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na nehnuteľnosti : budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia súp.č. 2643 na p.č. 5435/2, Z-22406/2017

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

PÉR. GARAŽE TRAFO DIESEL

TRAFO DIESEL ADMINISTRACIJA

Znalec: Ing. Miroslav Velko,

Zadávateľ: Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: objednávka zo dňa 22.4.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 29/2022

Vo veci: STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTELNOSTÍ - ohodnotenie vecného bremena, spočívajúceho v :

a) práve umiestnenia technologického distribučného zariadenia trafostanice v odberateľskej transformačnej stanici TS 1036-000,
b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie technologického distribučného zariadenia v odberateľskej transformačnej stanici,
c) vstup oprávneným v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),
ktoré technologické distribučné zariadenie sa bude nachádzať v nebytovom priestore v časti stavby "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422, postavenej na pozemku registra C-KN parcelné číslo 5440/47, k.ú. Vinohrady a ktorá stavba a pozemok sú zapísané na liste vlastníctva č. 2415, k.ú. Vinohrady, vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Národným ústavom detských chorôb, Limbová 1, Bratislava PSČ 833 40.

Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena s vlastníkom nehnuteľností a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 69 strán (z toho 36 strán príloh)
Počet vyhotovení: 5 vyhotovení

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTELNOSTÍ - ohodnotenie vecného bremena, spočívajúceho v :

a) práve umiestnenia technologického distribučného zariadenia trafostanice v odberateľskej transformačnej stanici TS 1036-000,
b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie technologického distribučného zariadenia v odberateľskej transformačnej stanici,
c) vstup oprávneným v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),
ktoré technologické distribučné zariadenie sa bude nachádzať v nebytovom priestore v časti stavby "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422, postavenej na pozemku registra C-KN parcelné číslo 5440/47, k.ú. Vinohrady a ktorá stavba a pozemok sú zapísané na liste vlastníctva č. 2415, k.ú. Vinohrady, vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Národným ústavom detských chorôb, Limbová 1, Bratislava PSČ 833 40.
Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena s vlastníkom nehnuteľností a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Zadávateľ zadefinoval nasledovné okrajové podmienky pre vecné bremeno:
-vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú;
-vecné bremeno bude zriadené in personam, len na časť definovanej stavby a pozemku, pričom rozsah záťaže vecného bremena bol upresnený v predložených podkladoch a pri obhliadke stavby "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422, postavenej na pozemku registra C-KN parcelné číslo 5440/47, k.ú. Vinohrady, vymedzený priestor bude výlučne užívať Západoslovenská distribučná,a.s., ako budúci oprávnený z vecného bremena;
Vecné bremeno bude spočívať v :
a) práve umiestnenia technologického distribučného zariadenia trafostanice v odberateľskej transformačnej stanici TS 1036-000,
b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie technologického distribučného zariadenia v odberateľskej transformačnej stanici,
c) vstup oprávneným v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),
ktoré sa bude nachádzať v nebytovom priestore v časti stavby "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422, postavenej na pozemku registra C-KN parcelné číslo 5440/47, k.ú. Vinohrady a ktorá stavba a pozemok sú zapísané na liste vlastníctva č. 2415, k.ú. Vinohrady, vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Národným ústavom detských chorôb, Limbová 1, Bratislava PSČ 833 40.
-Oprávnený z vecného bremena je Západoslovenská distribučná,a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518, ktorá je budúcim vlastníkom technologického a distribučného zariadenia trafostanice a ktorá spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri OS Bratislava I, Odd: Sa, Vložka 3879/B,
- povinným z vecného bremena je vlastník nehnuteľností .

2. Účel znaleckého posudku : Vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností a stanovenie náhrady za zriadenie vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 10.5.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.5.2022
5. Podklady na vypracovanie posudku :
5.a) Dodané zadávateľom :
1. Objednávka zo dňa 22.4.2022,
2. Pôdorysná schéma technologického distribučného zariadenia v stavbe "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422,

5.b) Získané znalcom :
Miestne šetrenie zo dňa 10.5.2022
Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 2415, k.ú. Vinohrady vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.04.2022,

Informatívne kópia z katastrálnej mapy pre parcelu C-KN číslo 5440/47,k.ú. Vinohrady vytvorená cez katastrálny portál dňa 28.04.2022,
Informácie o úrokových sadzbách , úrokovej miere ECB (www.nbs.sk),
Aktuálna ponuka predaja a prenájmov nehnuteľností v Mestskej časti Bratislava III- Nové Mesto z internetu www.nehnutelnosti.sk, www.reality.sk,
Informácie o ponukových cenách pozemkov z internetu (www.pozemky.sk, www.nehnutelnosti.sk).

5.c) Dodal Národný ústav detských chorôb :
1. Kolaudačné rozhodnutie stavby -časti areálu DFNsP-Výuko-hospodárska časť, na Limbovej ulici, k.ú. Vinohrady, vydal Obvodný úrad životného prostredia Bratislava III, Oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy dňa 26.5.1993 pod č. ŠSS-327-1541/93-KT-15, ktoré nadobudlo právoplatnosť 16.6.1993-kópia,
2.Pôdorys prízemia - motorická inštalácia - TRAFO-NÁHRADNÝ ZDROJ G1,Detskáá fakultná nemocnica s poliklinikou Bratislava - Kramáre-kópia,

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.
Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení,
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení,
Zákon č. 251/2012 Z.z. - energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
Zákon NR SR č.582/2004 Z.z. - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení .
Ilavský M., Nič M., Majdúch D. : Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPRESS, Bratislava, 2012
Zákon NR SR č.582/2004 Z.z. - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení .
Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2020 z 28. 5. 2020, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 13/2019 o dani z nehnuteľnosti .

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov
(v zmysle Vyhl. č. 292/2004,Z.z. Príl.č.3)

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

VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA
Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou:
a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie)
b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo a pod)
Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie, najviac však 20 rokov.

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

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

Výnosová hodnota (HV)
Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

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

b) Definície použitých postupov
Výber použitej metódy pre posúdenie a ohodnotenie všeobecnej hodnoty vecného bremena je primárne závislý a podmienený primárnou cieľovou úlohou - stanovením všeobecnej hodnoty vecného bremena, ktoré bude predstavovať závadu viaznucu na nehnuteľnosti (časti stavby a časti zastavaného pozemku). Výpočet bude vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy - rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom.
V tomto prípade je bežným odčerpateľným zdrojom všeobecná hodnota nájmu časti stavby a pozemku, ktorá bude zaťažená vecným bremenom. Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti stavby bude zrealizované porovnávacou metódou a analytickými metódami podľa postupov prezentovaných v citovanej literatúre, resp. v časti I.7 tohto posudku.
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu stavby je ako vstupný údaj potrebná aj všeobecná hodnota posudzovanej stavby (jej časti) a časti spoluvlastníckeho podielu k pozemku.
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavby (jej časti) a pozemku je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pričom je s ohľadom na cieľový produkt posudzovania použitá metóda polohovej diferenciácie.

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb stanoví metódami:

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

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví metódami:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Výber použitej metódy pre posúdenie a ohodnotenie je primárne závislý a podmienený cieľovou úlohou - stanovením všeobecnej hodnoty vecného bremena, ktoré bude predstavovať závadu viaznucu na nehnuteľnosti (časti stavby). Výpočet bude vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy - rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom.
V tomto prípade je bežným odčerpateľným zdrojom všeobecná hodnota nájmu časti stavby, ktorá bude zaťažená vecným bremenom. Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu bude zrealizované analytickými metódami podľa postupov prezentovaných v citovanej literatúre, resp. v časti I.7 tohto posudku a porovnávacou metódou.
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu stavby je ako vstupný údaj potrebná aj všeobecná hodnota posudzovanej stavby (jej časti).
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavby (jej časti) je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pričom je s ohľadom na cieľový produkt posudzovania použitá metóda polohovej diferenciácie.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Rozpočtový ukazovateľ stavby je stanovený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2022.

Posudzovaná časť stavby/vymedzený priestor s plánovaným technologickým distribučným zariadením trafostanice zadávateľa posudku, sa nachádza na prízemí (prízemie = 1.nadzemné podlažie, ďalej iba 1.NP) v stavbe "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422, postavenej na pozemku registra C-KN parcelné číslo 5440/47, k.ú. Vinohrady. Tento vymedzený priestor pozostáva z jednej miestnosti v úrovni 1.nadzemného podlažia (ďalej iba 1.NP) a sú v ňom, v čase ohodnotenia, umiestnené rozvádzače VN vlastníka stavby, vymedzený priestor je priamo prístupný z vnútroareálovej cesty v nemocnici.
Posudzovaná časť stavby/vymedzený priestor je uvažovaný pre umiestnenie technologického distribučného zariadenia trafostanice ako prevádzkovo samostatná časť stavby "Trafostanica a rozvodňa" súpisné číslo 13422 , ktorá stavba bola daná do užívania v roku 1993.
Znalec konštatuje, že posudzovaný vymedzený priestor s plánovaným technologickým distribučným zariadením trafostanice zadávateľa, nie je z právneho hľadiska definovaný samostatne, ale je súčasťou stavby "Trafostanica a rozvodňa" súpisné číslo 13422 na parcele číslo 5440/47, k.ú. Vinohrady , ktorá stavba je v evidencii katastra nehnuteľností evidovaný ako celok v podiele 1/1 a vlastníkom je Slovenská republika s správe Národným ústavom detských chorôb, Limbová 1, Bratislava PSČ 833 40.
Odčlenenie posudzovanej časti stavby je len z dôvodu uplatnenia najadekvátnejšieho postupu pri stanovení východiskovej, technickej a všeobecnej hodnoty posudzovanej časti stavby, len z dôvodu potreby týchto hodnôt pre potrebné analýzy stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu časti tejto stavby.

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

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

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
Technický stav stavby (TS) -je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Pre účely zákona číslo 431/2002 Z.z. (o účtovníctve) sa pri nehnuteľnostiach rozumie:

- Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním. (Kúpna cena nehnuteľnosti pri odplatnom prevode).
- Reprodukčná obstarávacia cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje. (Východisková hodnota podľa definície vo Vyhláške MS SR číslo 492/2004 Z.z.)
- Reálnou hodnotou rozumie trhová cena, alebo ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhová cena nie je k dispozícii alebo nevyjadruje správne reálnu hodnotu.(Všeobecná hodnota nehnuteľnosti podľa definície vo Vyhláške MS SR číslo 492/2004 Z.z.)

VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA
Všeobecnú hodnotu vecného bremena vykoná znalec podľa prílohy č. 3, časť F.2 , k vyhláške č. 492/2004 Z. z.,

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:
a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\mathbf{VŠH_{VB}} = \sum_{t=1}^{n} \frac{OZt}{(1+k)^{t}}$$

Kde:
OZ_t -trvalo odčerpateľný zdroj (€/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),
n-časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí n = 20 rokov (rok),
k -úroková miera , ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)
Úroková miera k [-]
$k = (u_B + u_r + d)/100$
s obmedzením : $u_B/100 \leq k \leq u_{B\text{-}TV}/100$

kde: k je úroková miera ,
u_B - je základná úroková miera banky (Európskej centrálnej banky) [%]
u_r - je globálna miera rizika [%],
$u_{B\text{-}TV}$ - je základná úroková miera banky termínovaných vkladov pre obdobie 1 roka (Národnej banky Slovenska , resp. Európskej centrálnej banky [%].
d - zaťaženie daňou z príjmu [%],
$d = (u_B + u_r)100/(100\text{-}D)\text{-}(u_B + u_r)$
D - absolútna hodnota daňového zaťaženia v súlade so zákonom o dani z príjmov
čiže:
$k = (u_B + u_r)* 100/(100\text{-}D)$ [%]

Pri ohodnocovaní závad sa používa v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline , rozpätie obmedzené dole úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností je vo výpočtoch uvažovaná úroková miera , ktorá zohľadňuje kritériá definované vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z.z. (ktorou bola novelizovaná vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) a síce , že aplikovaná úroková miera je stanovená s primeranou obozretnosťou a objektivizáciou

v intervale dole ohraničenom základnou úrokovou sadzbou ECB (od 16.03.2016 = 0%) a hore úrokovou mierou na vkladoch poskytovaných komerčnými bankami (https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady):

- vklady s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov (priemer za 12 mesiacov):
- nefinančné spoločnosti 0,29918%
- V tomto kontexte je v predloženom ohodnotení aplikovaná úroková miera v priemernej zaokrúhlenej výške 0,30%.

Zaťaženie daňou z príjmov je uvažované hodnotou platnou a stanovenou k posudzovanému termínu ohodnotenia:

Rok /roky	zákon č.	sadzba dane z príjmu			
		PO	poznámka k dani PO	**FO**	poznámka k dani FO
2021-2022	595/2002 Z.z.	**15%**	pre príjmy (výnosy) neprevyšujúce sumu 49 790 eur	**15%**	pre príjmy (výnosy) Neprevyšujúce sumu 49 790 eur
		21%	pre príjmy (výnosy) prevyšujúce sumu 49 790 eur	**19%**	pre príjmy (výnosy)prevyšujúce sumu 49 790 eur a ak je daňový základ nižší ako 37 981,94 eur
				25%	ak je daňový základ vyšší ako 37 981,94 eur , z tej časti základu dane, ktorá presiahne túto sumu
Legenda:	PO = právnické osoby ; FO = fyzické osoby				

VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU STAVBY

Problematika stanovenia nájmu zo stavieb nie je v našom právnom systéme exaktne riešená a usmerňovaná. Čiastočne je podobná problematika riešená v prílohe číslo 3 vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. v platnom znení, kde je riešená a usmerňovaná problematika stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov (v časti G).

Všeobecnú hodnotu nájmu stavieb je možné stanoviť nasledovnými metódami:

- Porovnávacou metódou.
- Metódou inverzných výnosov.

Porovnávacia metóda:

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nájmov stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum uzatvorenia nájomnej zmluvy, spôsob platby a pod.),
- polohové faktory (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- konštrukčné a fyzické (napríklad štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (nájomné zmluvy, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi stranami nájomného vzťahu, stav tiesne a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda inverzných výnosov

Všeobecná hodnota nájmu stavby je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu stavby ku dnu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď majiteľ stavby aj nájomca stavby budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; ktorá reprezentuje návratnosť všeobecnej hodnoty stavby dosiahnutej prostredníctvom nájmu stavby k termínu ohodnotenia za predpokladu časovo

neobmedzeného alebo časovo obmedzeného uvažovania výnosovosti stavby; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Nájom stavieb - časovo neobmedzené obdobie výnosovosti

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu stavby ($VŠH_{NS}$), ktorej technický stav (TS) je spravidla vyšší ako 30 %, vypočítame podľa vzťahu:

$VŠH_{NS} = VŠH_S .k + V_{SE}$ [€/rok]

Kde:
$VŠH_S$ - všeobecná hodnota stavby [€],
k - úroková miera , ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
V_{SE} - hodnota predpokladaných ročných priemerných výdajov spojených s existenciou stavby a jej prenajímaním so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok].

Jednotkovú všeobecnú hodnotu ročného nájmu stavby vypočítame podľa vzťahu:

$VŠH_{NS,MJ} = VŠH_{NS}/PC$ [€/m2/rok]

Kde:
PC - Prenajateľná podlahová plocha stavby [m2],

Nájom stavieb - časovo obmedzené obdobie výnosovosti

Všeobecná hodnota nájmu stavby je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu stavby ku dnu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď majiteľ stavby aj nájomca stavby budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, ktorá reprezentuje návratnosť všeobecnej hodnoty stavby dosiahnutej prostredníctvom nájmu stavby k termínu ohodnotenia, za predpokladu časovo obmedzeného uvažovania výnosovosti stavby, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu stavby ($VŠH_{NS}$), ktorej technický stav (TS) je spravidla vyšší ako 30 %, vypočítame podľa vzťahu:

$$VŠH_{NS} = \frac{VŠHs}{\sum_{t=1}^{n} \frac{1}{(1+k)^t}} + V_{SE} \quad [€/rok]$$

Kde:
$VŠH_S$ - všeobecná hodnota stavby [€],
k - úroková miera , ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

V_{SE} - hodnota predpokladaných ročných priemerných výdajov spojených s existenciou stavby a jej prenajímaním so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok],
n – doba (dĺžka) nájmu nehnuteľnosti – obdobie predpokladanej návratnosti investície (hodnoty nehnuteľnosti), v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov;

Jednotkovú všeobecnú hodnotu ročného nájmu stavby vypočítame podľa vzťahu:

$VŠH_{NS,MJ} = VŠH_{NS}/PC$ [€/m2/rok]

Kde:
PC - Prenajateľná podlahová plocha stavby [m2],

Základné pojmy:
(V zmysle Zákona č. 251/2012 Z.z.)
§43 Ochranné pásma
(1) Na ochranu zariadení sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.

(9) Ochranné pásmo elektrickej stanice

a) vonkajšieho vyhotovenia s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
b) vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č.2415- čiastkový opis vo vzťahu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam
Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vinohrady

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.
5440/ 47 528 zastavaná plocha a nádvorie 99 1
Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby
Súpisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby Druh ch.n. Umiest. stavby
13422 5440/ 47 18 trafostanica a rozvodňa 1
Legenda:
Druh stavby:
20 - Iná budova
13 - Budova ubytovacieho zariadenia
18 - Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacia stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)
12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY
Por. číslo
Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1.Slovenská republika 1 / 1
Identifikátor :
Titul nadobudnutia
Žiadosť č.87/R/1/97 zo dňa 3.3.1997 - Vz 305/97Žiadosť č.356/R/1/96 zo dňa 26.9.1996 - Vz 305/97Žiadosť č:427/R/1/98 zo dňa 3.12.1998 - Vz 771/99
Žiadosť, Listina č:Star-9/2002 - Vz 439/02
Žiadosť, Listina č.Star-2109/2003 - Vz 1046/03
Rozhodnutie č. Star-1459/2010 zo dňa 4.8.2010,práv. dňa 27.8.2010,Z-13768/10 - Vz 1841/10
Určovacia listina MZ SR č. S01931-OP-2012 zo dňa 24.2.2012, Z-3660/12 - Vz 754/12
Rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla č. Star - 80/2013 zo dňa 28.1.2013, Z2513/13.
Potvrdenie o pridelení súpisného čísla č. 5331/2020/PR/VRAA/P-16 z 15.04.2020, Z8364/2020

Účastník právneho vzťahu: Správca
2 .Národný ústav detských chorôb, Limbová 1, Bratislava, PSČ 833 40, SR /
IČO : 607231

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode správy k nehnuteľnostiam zo dňa 20.2.2001 - Vz 239/02
Titul nadobudnutia Zmluva o prevode správy majetku štátu zo dňa 28.04.2011, Z-12247/11 - Vz 1927/11
Titul nadobudnutia Zmluva o prevode správy majetku štátu zo dňa 10.08.2011, Z-15390/11 - Vz 2042/11
Titul nadobudnutia Zmluva o prevode správy majetku štátu z 10.08.2017 (stavba so súp.č. 11827 na parc.č.5441), Z-15097/2017
K vlastníkovi č. 1 je správa na všetky nehnuteľnosti na liste vlastníctva
Zmena názvu organizácie, R-2996/2018

ČASŤ C: ŤARCHY
Por.č.:
Právo prechodu a prejazdu v rozsahu vyznačenom v GP č.023/2010 cez pozemky parc.č. 5435/89, 5435/98,5435/101 v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 5435/51, 5435/52, 5435/9, podľa V-2550/11 zo dňa 8.2.2011
Právo užívania technologického objektu na pozemku parc.č. 5435/109, v prospech vlastníka pozemku parc.č.5440/4, 5440/111, podľa V-16354/11 zo dňa 10.8.2011, GP ov.č. G1-135/20, Z-8364/2020
Vecné bremeno - právo uloženia a udržiavania inžinierskych sietí (kanalizácie, vodovodu a vonkajšie osvetlenie) na pozemku p.č.5440/77 v prospech vlastníka pozemku p.č.5440/82, podľa V-26727/11 zo dňa 8.12.2011
Vecné bremeno spočívajúce v práve vstupu, prechodu pešo a prejazdu všetkými motorovými vozidlami cez pozemky parc.č. 5435/2, parc.č. 5440/4 a parc.č. 5440/80, a to v rozsahu vyznačenom v GP č.2828/2016 overeného dňa 23.12.2016, v prospech vlastníka pozemku reg. C KN parc.č. 5440/81, podľa V-28962/2017 zo dňa 14.11.2017
Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a § 66 ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech spoločnosti VNET a.s. (IČO 35845007), spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra C KN parc.č. 5440/2, Z-19615/17
Vecné bremeno pôsobiace in personam, spočívajúce v práve zriadenia a uloženia elektroenergetických zariadení, vrátane užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie elektroenergetických zariadení a ich odstránenie na pozemkoch registra C KN parc.č.5435/2, 5440/4, 5440/80,5440/111 v rozsahu geometrického plánu č.33/2018 (ov.č.558/2018 zo dňa 16.03.2018) v prospech Západoslovenská distribučná a.s. (IČO: 36361518), podľa V-34593/2019 zo dňa 19.12.2019, GP ov.č. G1-135/20,Z-8364/2020
1.Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a § 66 ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s. IČO 35697270, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na nehnuteľnosti : budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia súp.č. 2643 na p.č. 5435/2, Z-22406/2017

Iné údaje:
Obnovenie právneho stavu - GP 30/2000
Zápis GP č.017/2009 zo dňa 7.5.2009.
Zápis GP č.3016/2009, R-2546/09
Zápis GP č. 4/2010, Z-13768/10
Zápis GP č. 158/2012 (č. overenia 2720/12) na zameranie stavby na p. č. 5440/47, Z-2513/13.
Zápis GP ov.č. G1-135/20, Z-8364/2020
1 .Žiadosť o zmenu popisu stavby, R-3630/21
2 .K vlastníkovi č. 1 je správa na všetky nehnuteľnosti na liste vlastníctva
2.Zmena názvu organizácie, R-2996/2018

Poznámka:
Bez zápisu.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb , ktoré sú predmetom ohodnotenia:
- priestor pre umiestnenie technologického distribučného zariadenia trafostanice v odberateľskej transformačnej stanici TS 1036-000 , vymedzená časť stavby "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422, postavenej na pozemku registra C-KN parcelné číslo 5440/47, k.ú. Vinohrady.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.5.2022 bez účasti zástupcu zadávateľa , za účasti zástupcov Národného ústavu detských chorôb

Súčasťou obhliadky bolo aj zistenie technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností.

Zameranie podlahovej plochy vymedzeného priestoru pre umiestnenie technologického distribučného zariadenia trafostanice vykonané oceľovým meradlom a laserovým zameriavačom LEICA DISTO D510 dňa 10.5.2022. Fotodokumentácia vykonaná dňa 10.5.2022.

d.) Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená projektová dokumentácia a stavebná dokumentácia stavby na porovnanie so skutkovým stavom , okrem podkladu vlastníka 5.c.2: Pôdorys prízemia - motorická inštalácia - TRAFO-NÁHRADNÝ ZDROJ G1, Detská fakultná nemocnica s poliklinikou Bratislava - Kramáre a
podkladu zadávateľa 5.a.2: Pôdorysná schéma technologického distribučného zariadenia v stavbe "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422.
Rozmery podstatné pre ohodnotenie boli zamerané pri obhliadke.
V pôdoryse prízemia - motorická inštalácia - TRAFO-NÁHRADNÝ ZDROJ G1,Detská fakultná nemocnica s poliklinikou Bratislava - Kramáre boli zistené nasledovné dispozičné rozdiely:
-priestor sociálnych zariadení je prístupný cez miestnosť s dieselagregátmi a cez miestnosť trafostanice,
- nie je vybudovaná chodba z uličnej fasády, a tento priestor chodby je dispozične pričlenený k ohodnocovanému priestoru pre umiestnenie distribučného zariadenia trafostanice,
-ohodnocovaný priestor pre umiestnenie distribučného zariadenia trafostanice ja prístupný cez dvojkrídlové oceľové dvere s vetracou žalúziou,
- oproti sociálnym zariadeniam je vybudovaný priestor skladu,
- v projekte označenom ako dva sklady prístupné z uličnej fasády (bezprostredne pri ohodnocovanom priestore), sa nachádza jeden sklad .

e.) údaje katastra nehnuteľností:

Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia na preskúmanie stavu.
Ohodnocovaný priestor pre umiestnenie distribučného zariadenia trafostanice nie je z právneho hľadiska definovaný samostatne ako vyčlenený nebytový priestor, ale je súčasťou stavby "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422, postavenej na pozemku registra C-KN parcelné číslo 5440/47, k.ú. Vinohrady.
Vek ohodnocovanej stavby je určený na základe predloženého podkladu vlastníka 5.c.1 -Kolaudačné rozhodnutie stavby - časti areálu DFNsP-Výuko-hospodárska časť, na Limbovej ulici, k.ú. Vinohrady, vydal Obvodný úrad životného prostredia Bratislava III, Oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy dňa 26.5.1993 pod č. ŠSS-327-1541/93-KT-15, ktoré nadobudlo právoplatnosť 16.6.1993, kde je uvedené, že stavba bola daná do užívania v roku 1993.

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

-priestor pre umiestnenie technologického distribučného zariadenia trafostanice v odberateľskej transformačnej stanici TS 1036-000 , vymedzená časť stavby "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422, postavenej na pozemku registra C-KN parcelné číslo 5440/47, k.ú. Vinohrady.

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

-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Vymedzený priestor pre umiestnenie distribučného zariadenia trafostanice v stavbe Trafostanica a rozvodňa súp.č.13422 na parc.č. 5440/47,k.ú. Vinohrady

POPIS

OZNAČENIE NEHNUTEĽNOSTI A VYMEDZENIE POLOHY

Predmetom ohodnotenia je časť stavby - vymedzený priestor pre umiestnenie technologického distribučného zariadenia trafostanice v stavbe "Trafostanica a rozvodňa" súp.č.13422 na parc.č. 5440/47,k.ú. Vinohrady .
V tomto priestore uvažuje zadávateľ posudku Západoslovenské distribučná,a.s. umiestnenia technologického distribučného zariadenia trafostanice .

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS STAVBY"TRAFOSTANICA A ROZVODŇA SÚPUSNÉ ČÍSLO 13422, ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU

Stavba "Trafostanica a rozvodňa" je využívaná ako trafostanica s označením TS 1034-000 na transformáciu elektrickej energie pre nemocnicu , s náhradným zdrojom elektrickej energie/dieselagregátmi, so sociálnym a technickým zázemím. Stavba je 1- podlažná (1.nadzemné podlažie), v stavbe sa nachádza priestor trafostanice, miestnosť s rozvádzačmi VN , ktorá je uvažovaná po prestavbe na umiestnenie technológie distribučného zariadenia trafostanice spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s., miestnosť s dieselagregátmi, sklady, WC, sprcha, predsieň. Základy - podľa predpokladu železobetónové, súčasťou sú káblové kanály, ktoré neboli sprístupnené, stavba bola vybudovaná ako železobetónový skelet, s výplňovým murivom, priečky murované, stropy sú prefabrikované, nad časťou stavby s dieselagregátmi s oceľovým stropom, stavba je bez schodiska .
Strecha je plochá, s povlakovou krytinou zo zvarovaných pásov PVC fóliou typu Fatrafol s ochrannou štrkovou vrstvou, v zmysle poskytnutých informácií bola viackrát vykonaná rekonštrukcia strechy. Klampiarske konštrukcie sú prevažne z pozinkovaného povrchovo upraveného plechu. Vonkajšie povrchové úpravy sú tvorené z južnej strany s glazovaným obkladom. Vnútorné povrchové úpravy tvoria prevažne hladké vápenno-cementové omietky, v sociálnych a hygienických priestoroch (WC, sprcha) sú belninové keramické obklady, podlahy sú rôzneho vyhotovenia - linoleum, chemická dlažba, v sprche a vo WC hutná dlažba .
Výplne otvorov - vstupy sú z oceľových dverí s vetracími žalúziami s hliníkovým obkladom. Vnútorné dvere sú rôzneho vyhotovenia - dyhované, drevené hladké, plechové do kovových zárubní. Stavba je bez okien.
Vykurovanie bolo zabezpečené v časti stavby s dieselagregátmi pôvodne teplovodné s liatinovými radiátormi, ktoré bolo nahradené elektrickými akumulačnými kachľami, ostatné priestory sú bez vykurovania. Teplá úžitková voda (TÚV) sa pripravuje v elektrickom bojleri v miestnosti so sprchou. Potrubia studenej a teplej vody prevažne z pozinkovaných rúr, kanalizačné potrubia - liatinové a PVC potrubia. V stavbe sa nachádzajú štandardné zariaďovacie predmety- keramické umývadlo, záchodová misa s horným splachovaním, nerezové batérie. Zariaďovacie predmety v budove sú všetky odkanalizované. V stavbe sa nachádza VZT vetranie, priestory sú odvetrané cez polohovateľné vetracie žalúzie, čiastočne s ventilátormi, budova je vybavená EPS, v stavbe sú slaboprúdové rozvody pre telefón. Elektroinštalácia v stavbe svetelná a motorická.
V zmysle listu vlastníctva č.2415 ide o „Trafostanicu a rozvodňu" , kód druhu stavby 18 - Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacia stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné) .
Najbližšie technicko-terminologické začlenenie stavby je k definícií "JKSO 812.2- Budovy výrobné pre energetiku, KS 2214 – Diaľkové elektrické rozvody", ktoré členenie obsahuje aj Trafostanice a rozvodne.
Bolo predložené kolaudačné rozhodnutie stavby -časti areálu DFNsP-Výuko-hospodárska časť, na Limbovej ulici, k.ú. Vinohrady, ktoré vydal Obvodný úrad životného prostredia Bratislava III, Oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy dňa 26.5.1993 pod č. ŠSS-327-1541/93-KT-15, ktoré nadobudlo právoplatnosť 16.6.1993.
Na základe informácií poskytnutých pri obhliadke je stavba napojená na elektrinu, vodovod, kanalizáciu, slaboprúdové vedenia.

TECHNICKÝ A DISPOZICNÝ POPIS POSUDZOVANEJ CASTI STAVBY (priestoru s uvažovaným umiestnením distribučného zariadenia trafostanice),

ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU PRIESTORU

Posudzovaná časť stavby sa nachádza na 1.podzemnom podlaží v budove "Trafostanica a rozvodňa" s označením TS1036-000 súpisné číslo 13422 na parcele číslo 5440/47,k.ú. Vinohrady , priestor je priamo prístupný z cesty v areáli nemocnice.
Posudzovaná časť stavby je uvažovaná ako prevádzkovo samostatná s budúcimi elektrotechnickými technologickými zariadeniami .

Znalec konštatuje, že posudzovaný priestor na umiestnenie technologického distribučného zariadenia trafostanice spoločnosti Západoslovenská distribučná,a.s. nie je z právneho hľadiska definovaný samostatne, ale je súčasťou stavby Trafostanica a rozvodňa súpisné číslo 13422 na pozemku parcelné číslo 5440/47, k.ú. Vinohrady , ktoré nehnuteľnosti sú v

evidencii katastra nehnuteľností evidované ako celok v podiele 1/1 a vlastníkom je Slovenská republika v správe Národným ústavom detských chorôb, Limbová 1, Bratislava PSČ 833 40.

Odčlenenie posudzovanej časti stavby je len z dôvodu uplatnenia najadekvátnejšieho postupu pri stanovení východiskovej, technickej a všeobecnej hodnoty posudzovanej časti stavby, len z dôvodu potreby týchto hodnôt pre potrebné analýzy stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu časti tejto stavby.
Podlahu priestoru tvorí linoleum na cementovom poteri, po obvode s keramickým obkladom. Úprava povrchov stien a stropov je hladkými vápenno-cementovými omietkami. Vstupné dvere sú dvojkrídlové kovové s vetracou žalúziou , s hliníkovým obkladom krídel. Bez vykurovania, bez rozvodov studenej a teplej vody, kanalizácie, elektroinštalácia svetelná a motorická. V priestore boli pri obhliadke zistené na strápnenej konštrukcii stopy po zatekaní atmosférických zrážok , čiastočná degradácia vnútorných omietok stien a stropov a čiastočné opadávanie vonkajších obkladov.

Stavba Trafostanica a rozvodňa je v technickom stave zodpovedajúcom veku s vykonávanou čiastočnou údržbou, podľa poskytnutých informácií bola vykonaná rekonštrukcia strechy . Pri obhliadke časti trafostanica a miestnosti s dieselagregátmi boli zistené lokálne praskliny na obvodových stenách, zatekanie atmosférických zrážok, čiastočná degradácia /opadávanie vnútorných omietok, čiastočné opadávanie vonkajších obkladov fasády. Vzhľadom na súčasný stavebno-technický stav, konštrukčný systém a použité materiály, stav údržby a intenzitu užívania je možné konštatovať, že celková životnosť stavby je asi 80 rokov.

Opotrebenie stavby počítam lineárnou metódou.
O=V*(100%/Z) [%], kde : V - vek stavby, Z - predpokladaná životnosť stavby.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO : 812.2- Budovy výrobné pre energetiku
KS: 2214 – Diaľkové elektrické rozvody

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
vymedzený priestor umiestnenie technologického distribučného zariadenia trafostanice : 4,35*7,64	33,23
Vypočítaná podlahová plocha	**33,23**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10
Počet miestností: 1

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	1,00	5,00	7,30
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	26,32
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,69
4	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	7,30
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	3,07
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	5,26
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,92

10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,73
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,80
12	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,73
14	Vykurovanie	2,50	0,50	1,25	1,83
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,46
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,92
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	1,05	2,10	3,07
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,90	3,60	5,26
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,05	0,05	0,07
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	3,21
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,65
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	4,38
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,20	0,50	0,73
	Spolu	**100,00**		**68,45**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 68,45 / 100 = 0,6845$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m²]

$VH = 325,30$ €/m² * 3,043 * 0,993 * 0,6845 * 1,10

$VH = 740,12$ €/m²

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

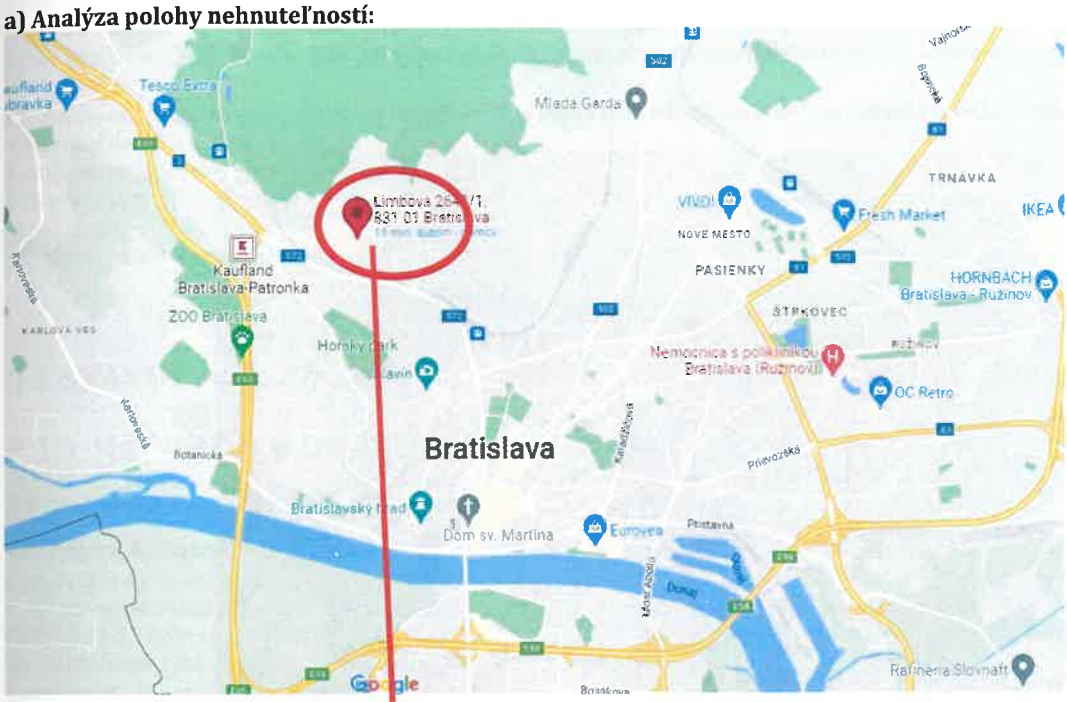
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vymedzený priestor pre umiestnenie distribučného zariadenia trafostanice v stavbe Trafostanica a rozvodňa súp.č.13422 na parc.č. 5440/47,k.ú. Vinohrady	1993	29	51	80	36,25	63,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	740,12 €/m² * 33,23m²	24 594,19
Technická hodnota	63,75% z 24 594,19 €	15 678,80

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

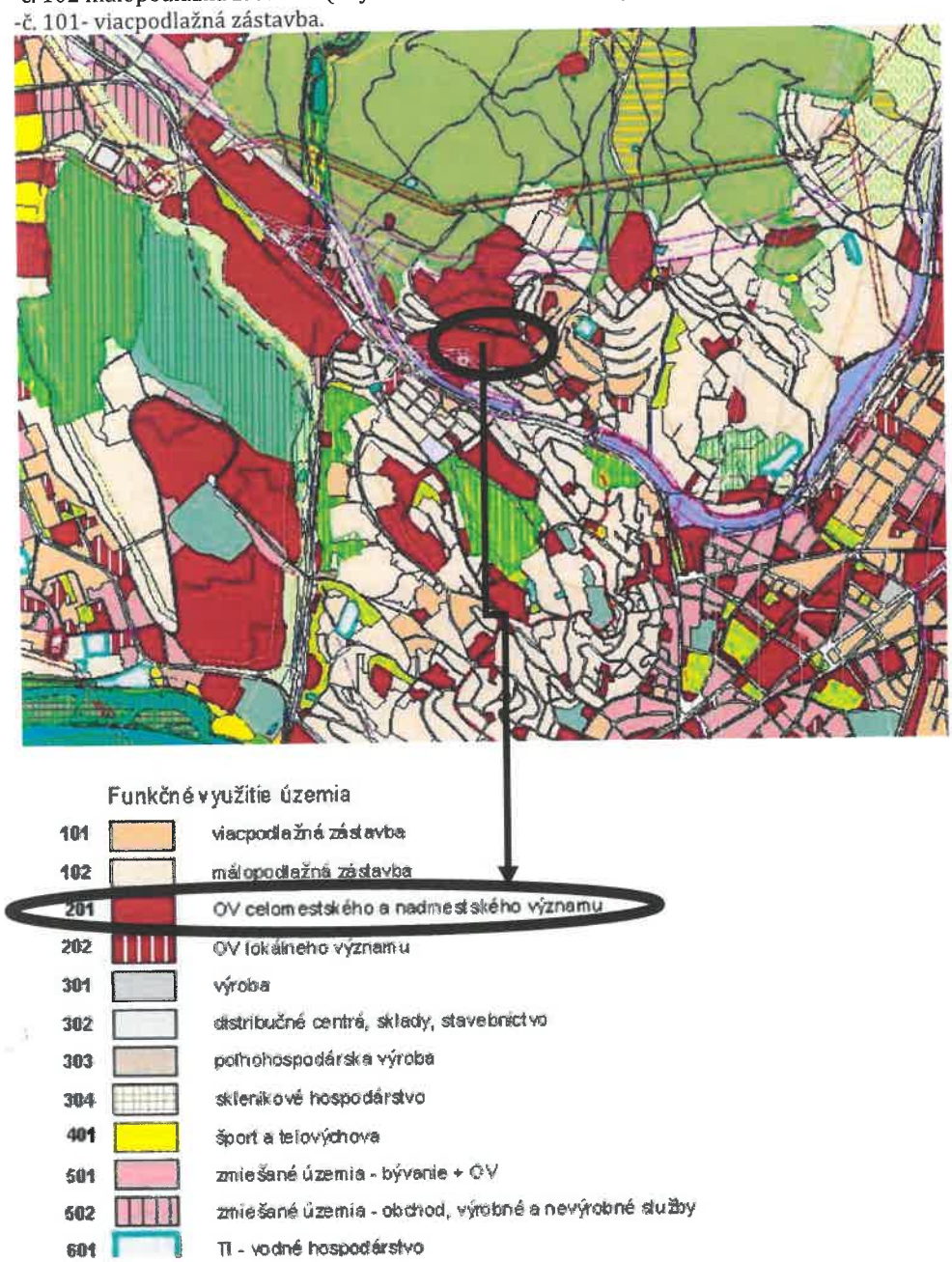
a) Analýza polohy nehnuteľností:



Nehnuteľnosti sa nachádzajú v areáli Národného ústavu detských chorôb na Kramároch, v Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, sú situované na ulici Limbová. V lokalite sa nachádza predovšetkým Nemocnica s poliklinikou Ladislava Dérera, Detská klinika anestéziológie a intenzívnej medicíny, Detská ORL klinika, Detská chirurgia, Národná transfúzna služba, Ministerstvo zdravotníctva SR, Slovenská zdravotnícka univerzita, Národné referenčné centrum pre prevenciu HIV/AIDS, Klinika infektológie a geografickej medicíny, v blízkosti bytové domy, polyfunkčné bytové domy, rodinné domy, obchody a služby. Konfigurácia terénu je v mieste stavby mierne svahovitá. Možnosť napojenia na inžinierske siete (verejný vodovod, elektrina, kanalizácia, telefón, slaboprúdové vedenia, v dosahu zemný plyn). Prístupnosť k prostriedkom MHD (trolejbus) do 100 m. Vzdialenosť do centra mesta vlastným autom asi do 10 minút. Kvalita ciest je vyhovujúca. Výjazd na diaľnicu je situovaný v dosahu asi 10 minút. Železničná stanica je približne vo vzdialenosti asi 5 minút. Letisko asi do 20 minút. Pracovné možnosti sú pomerne dobré, posledne evidovaná miera nezamestnanosti je 3,99% (evidencia za

marec 2022, zdroj: www.upsvr.sk). Konfliktné skupiny pri miestnej obhliadke neboli zistené. V širšom okolí nehnuteľnosti je komplexná vybavenosť prislúchajúca významu hlavného mesta SR. Vo vzdialenosti nad 1 km sa nachádza lesopark ako možnosť na oddych.

V zmysle územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorý bol schválený 31. 5. 2007 uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 , v znení zmien a doplnkov, ide prevažne o územie s funkčným využitím prevažne:
-č. 201- OV celomestského a nadmestského významu,
v blízkosti:
-č. 102 malopodlažná zástavba (obytné územie stabilizované) ,
-č. 101- viacpodlažná zástavba.



Prístup k ohodnocovanej vymedzenej časti stavby je po areálovej komunikácii v nemocnici na parcelách číslo 5440/4, 5435/2, 5440/80, ktoré parcely sú v zmysle LV č. 2415 vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe

Národným ústavom detských chorôb, Limbová 1, Bratislava PSČ 833 40 a pre relevantný prístup do vymedzenej časti stavby je pravdepodobne vhodné zriadiť vecné bremeno práva prístupu, alebo iným vhodným spôsobom vyriešiť zákonný dôvod prístupu do stavby .

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Vecné bremeno sa uvažuje v časti stavby "Trafostanica a rozvodňa" súpisné číslo 13422 vo vymedzenom priestore uvažovanom pre umiestnenie technologického distribučného zariadenia trafostanice zadávateľa. Posudzovaná stavba a časť stavby – vymedzený priestor trafostanice , sú primárne svojim funkčným usporiadaním určené pre účely umiestnenia elektro technológie na transformovanie elektrickej energie .

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
Vymedzený priestor pre umiestnenie technologického distribučného zariadenia trafostanice zadávateľa v odberateľskej transformačnej trafostanici TS 1036-000 súpisné číslo 13422, nie je samostatným nebytovým priestorom.
Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia predmetnej nehnuteľnosti v zmysle listu vlastníctva č. 2415.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:
Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ", vydanej ÚSI ŽU v Žiline , ISBN 80-7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti v čase ohodnotenia. Znalec konštatuje, že sa v aktuálnej ponuke na realitnom trhu v Mestskej časti Bratislava -Nové Mesti predaj energetických zariadení alebo stavieb, prevádzkových budov alebo nebytových priestorov príbuzného využitia (energetika) nevyskytuje, zistené ponukové ceny v aktuálnej ponuke predaja nebytových priestorov na realitnom trhu v lokalite na realitnom serveri www.nehnuteľnosti.sk sa pohybujú nasledovne podľa deklarovaného využitia:
-sklady, výroba zistená jedna ponuka 358,16 €/m²(441m² - sklady, ul.Stará Vajnorská) ,
- garáže od 666,67€/m² (garáž ul.Pri dvore 18 m²) do 2 408 €/m²(garáž na Kolibe 13,70 m²)
-kancelárie, administratíva, ateliér - od 1 450 €/m²(Pestovateľská ulica) do 3 296,64 €/m²(182m2, Račianska ulica) ,
-obchodný priestor - zistená ponuka 2300€/m²(ul. Stromová).
K termínu ohodnotenia je možné vo všeobecnosti konštatovať rovnováhu až previs ponuky nad dopytom, táto lokalita je so zabezpečeným prístupom, parkovanie je prevažne spoplatnené.

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v areáli Národného ústavu detských chorôb na Kramároch, v Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, sú situované na ulici Limbová. V lokalite sa nachádza predovšetkým Nemocnica s poliklinikou Ladislava Dérera, Detská klinika anestéziológie a intenzívnej medicíny, Detská ORL klinika, Detská chirurgia, Národná transfúzna služba, Ministerstvo zdravotníctva SR, Slovenská zdravotnícka univerzita, Národné referenčné centrum pre prevenciu HIV/AIDS, Klinika infektológie a geografickej medicíny, v blízkosti bytové domy, polyfunkčné bytové domy, rodinné domy, obchody a služby. Konfigurácia terénu je v mieste stavby mierne svahovitá. Možnosť napojenia na inžinierske siete (verejný vodovod, elektrina, kanalizácia , telefón, slaboprúdové vedenia, ďalej zemný plyn). Prístupnosť k prostriedkom MHD (trolejbus) do 100 m. Vzdialenosť do centra mesta vlastným autom asi do 10 minút. Kvalita ciest je vyhovujúca. Výjazd na diaľnicu je situovaný v dosahu asi 10 minút. Železničná stanica je približne vo vzdialenosti asi 5 minút. Letisko asi do 20 minút. V širšom okolí nehnuteľnosti je komplexná vybavenosť prislúchajúca významu hlavného mesta SR. Vo vzdialenosti nad 1 km sa nachádza lesopark ako možnosť na oddych.

Posudzovaný vymedzený priestor sa nachádza v stavbe "Trafostanica a rozvodňa" na 1.NP , prístup z vnútroareálovej cesty. Pri ohodnotení zohľadňujem stavebno-technický stavu ohodnocovaného priestoru - v pôvodnom stave, polohu v stavbe, priestor bez vybavenia, zariaďovacích predmetov, bez vykurovania, orientácia vstupu priestoru do vnútroareálovej komunikácie nemocnice (do dvora).

Poloha - prevažne občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, ďalej bývanie v bytových , polyfunkčných a rodinných domoch. Konfigurácia terénu je v mieste stavby mierne sa mierne zvažuje južným smerom. Stavba je v technickom stave zodpovedajúcom veku, s vykonávanou čiastočnou údržbou. Priestor vymedzený pre umiestnenie budúceho technologického distribučného zariadenia trafostanice zadávateľa, je v pôvodnom stave, so stopami po zatekaní atmosférických zrážok cez konštrukciu strechy, s čiastočnou degradáciou povrchových úprav, technológia v priestore je v majetku vlastníka stavby. Pracovné možnosti sú pomerne dobré, posledná evidovaná miera nezamestnanosti je 3,99% (evidencia za marec 2022, zdroj: www.upsvr.sk). Konfliktné skupiny pri miestnej obhliadke neboli zistené.
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ", vydanej ÚSI ŽU v Žiline , ISBN 80-7100-827-3, je pre ostatné stavby stanovený koeficient polohovej diferenciácie v rozsahu 0,5- 0,7, ktorý je možné , v prípade zvýšeného záujmu, zvýšiť max. o hodnotu 0,15 .
Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu v centre mesta, typ nehnuteľnosti a priestoru, kvalitu použitých stavebných materiálov a technológií, v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3) tab.č.7 je uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie podľa metodického usmernenia USI Žilina pre ostatné stavby v úrovni v hodnote 0,8 a predpokladám, že by zodpovedal predajnosti porovnateľnej nehnuteľnosti v danej lokalite, v danom čase, pri poctivom predaji, s dostatočnou informovanosťou a opatrnosťou .

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	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.	0,800	10	8,00
2	**Poloha stavby v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,00
3	**Súčasný technický stav priestoru a stavby**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí stavby**				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,600	5	8,00
5	**Príslušenstvo stavby**				
	bez príslušenstva	V.	0,080	6	0,48
6	**Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru**				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,440	10	4,40
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	8	19,20
8	**Skladba obyvateľstva v sídlisku**				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,800	6	4,80
9	**Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám**				
	vstup aj výklad do dvora, pasáže a pod.	IV.	0,440	5	2,20

10	**Umiestnenie nebytového priestoru v stavbe**				
	nebytový priestor prístupný len z nádvoria	V.	0,080	9	0,72
11	**Charakteristika nebytového priestoru**				
	skladové priestory a garáže	V.	0,080	7	0,56
12	**Doprava v okolí stavby**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,400	7	16,80
13	**Občianska vybavenosť v okolí stavby**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,400	6	14,40
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,440	4	1,76
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí stavby**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	5	8,00
16	**Názor znalca**				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,800	20	16,00
	Spolu			**145**	**164,52**

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 164,52/ 145	1,135
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 15 678,80 € * 1,135	**17 795,44 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok 1

POPIS

Znalec konštatuje, že posudzovaný vymedzený priestor nie je z právneho hľadiska definovaný samostatne, ale je súčasťou stavby "Trafostanica a rozvodňa) súpisné číslo 13422 na pozemku parcelné číslo 5440/47 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 547 m2, k.ú. Vinohrady. Stavba a pozemok sú vo vlastníctve 1/1 .
Ohodnocovaný priestor má zameranú podlahovú plochu 33,23 m², stavba "Trafostanica a rozvodňa" má zastavanú plochu 528 m2, čo predstavuje podlahovú plochu približne 528m² x 80% = 422,40 m².
Odčlenenie posudzovanej časti pozemku v hypotetickom spoluvlastníckom podiele 3323/42240, je len z dôvodu uplatnenia najadekvátnejšieho postupu pri stanovení všeobecnej hodnoty príslušnej časti pozemku, len z dôvodu potreby týchto hodnôt pre potrebné analýzy stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu tejto časti stavby, ktorá hodnota je potrebná pre alternatívne stanovenie nájmu priestoru trafostanice inverznou metódou.

Pozemok 1 - parcela registra C-KN číslo 5440/47- zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 528 m², (LV č. 2415), k.ú. Vinohrady, je zastavaný stavbou „Trafostanica a rozvodňa" súpisné číslo 13422.
Pozemok sa nachádza v areáli Národného ústavu detských chorôb na Kramároch, v Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, sú situované na ulici Limbová. V lokalite sa nachádza predovšetkým Nemocnica s poliklinikou Ladislava Dérera, Detská klinika anestéziológie a intenzívnej medicíny, Detská ORL klinika, Detská chirurgia, Národná transfúzna služba, Ministerstvo zdravotníctva SR, Slovenská zdravotnícka univerzita, Národné referenčné centrum pre prevenciu HIV/AIDS, Klinika infektológie a geografickej medicíny, v blízkosti bytové domy, polyfunkčné bytové domy, rodinné domy, obchody a služby. Konfigurácia terénu je v mieste stavby mierne svahovitá. Možnosť napojenia na inžinierske siete (verejný vodovod, elektrina, kanalizácia, telefón, slaboprúdové vedenia). Prístupnosť k prostriedkom MHD (trolejbus) do 100 m. V širšom okolí nehnuteľnosti je komplexná vybavenosť prislúchajúca významu hlavného mesta SR. Vo vzdialenosti nad 1 km sa nachádza lesopark ako možnosť na oddych.

V zmysle územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorý bol schválený 31. 5. 2007 uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 , v znení zmien a doplnkov, ide prevažne o územie s funkčným využitím prevažne:
-č. 201- OV celomestského a nadmestského významu,
v blízkosti:
-č. 102 malopodlažná zástavba (obytné územie stabilizované) ,
-č. 101- viacpodlažná zástavba.

Kritériá:
Poloha pozemku – prevažne občianska vybavenosť, ďalej bývanie. Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Dopravné možnosti v meste predstavuje MHD - bezprostredne trolejbus, autobus, autobusová a železničná doprava, letisko, lodná doprava, taxi na objednanie.
Nebola zistená ponuka porovnateľných pozemkov v ponuke realitných kancelárií v databáze na realitných portáloch, pozemky zastavané stavbami sa v realitách nenachádzajú, nie sú bežným obchodovateľným pozemkom na trhu nehnuteľností. Ceny nezastavaných stavebných pozemkov v Mestskej časti Bratislave - Nové Mesto sa v čase ohodnotenia pohybujú v ponuke realitných kancelárií uvedenej na internetovej stránke www.reality.sk, www.nehnutelnosti.sk , deklarovaných na:
- na výstavbu rodinných domov -zistené ponuky 211 €/ m² a 930€/m²,
- rekreačné pozemky - zistené dve ponuky 150 a 250 €/m²,
-záhrada - zistená jedna ponuka 313,95€/m²,
- pre bytovú výstavbu - zistené dve ponuky 470 a 900€/m².
Extrémne ponuky vylučujem. Ide o ceny ponukové, tzv. dohadovacie.
V ponúkanej cene realitných spoločností je prevažne zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách prevažne chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Všeobecnú hodnotu pozemkov stanovujem metódou polohovej diferenciácie:
Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., Príloha č.3, časť E.3.1.1, v platnom znení. Jednotková východisková hodnota sa určí podľa tabuľky vo vyhláške, kde pre mesto Bratislava je východisková hodnota určená na úrovni 66,39 €/m2, ktorá východisková hodnota sa ďalej objektivizuje koeficientom polohovej diferenciácie. V objektivizačných faktoroch sa zohľadňuje všeobecná situácia, možnosť intenzity využitia, dopravného napojenia, možností funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry, ktoré sa posudzuje vzhľadom na možné priame napojenie (cez vlastné prípadne obecné pozemky) na inžinierske siete, možnosť priameho prístupu napr. z verejne využívanej cesty, v závislosti od náročnosti (technickej, finančnej a pod.) s napojením , zohľadnenie povyšujúcich a redukujúcich faktorov. V ohodnotení zohľadňujem aj možné obmedzené využitie pozemku.

1. koeficient všeobecnej situácie /1,2-1,6/
Koeficient je stanovený pre zmiešané zóny - v zmysle územného plánu - občianska vybavenosť nadmestského významu, areál nemocnice, ďalej bývanie. Pre danú situáciu stanovujem koeficient vo výške 1,5.

2. koeficient intenzity využitia /1,0-1,05/
Nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením, ohodnocovaný pozemok je zastavaný stavbou trafostanice, pre danú intenzitu využitia stanovujem koeficient vo výške 1,0.

3. Koeficient dopravných vzťahov /1,0/
Územie mesta s možnosťou hromadnej dopravy, s dobrou úpravou ciest.

4. Koeficient funkčného využitia územia /1,2-1,5/
Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti nadmestského významu, areál nemocnice, v blízkosti bývanie – stanovujem hodnotu 1,4.

5. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku /1,3-1,5/
veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí), dobré dopravné napojenie.

Možnosť napojenia na vodovod, kanalizáciu, elektrinu, zemný plyn, slaboprúdové vedenia, stanovujem strednú hodnotu 1,4.

6. Koeficient povyšujúcich faktorov /1,01-3,0/
V Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, lokalita Kramáre, je možné vo všeobecnosti konštatovať zvýšený záujem o kúpu pozemkov, stanovujem hodnotu 2,0.

7. Koeficient redukujúcich faktorov /1,0/
Neuvažuje sa.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
5440/47	zastavaná plocha a nádvorie	528,00	1/1	3323/42240	41,54

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 2,00 * 1,00	5,8800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 5,8800	**390,37 €/m²**
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 1/1*3323/42240 * 206 115,36 €	**16 214,99 €**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5440/47	528,00 m² * 390,37 €/m² * 1/1*3323/42240	16 214,99
Spolu		**16 214,99**

4. NÁJMY

4.1 NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM

4.1.1 Vymedzený priestor pre umiestnenie distribučného zariadenia trafostanice v stavbe Trafostanica a rozvodňa súp.č.13422 na parc.č. 5440/47,k.ú. Vinohrady

POPIS
Pre analýzu nájomných sadzieb bol vybraný súbor 4 nebytových priestorov, zdroj www.nehnutelnosti.sk v sekcii ponuky na prenájom nebytových priestorov. Ide o ponuku prevažne skladových , čiastočne výrobných priestorov, ktoré sa nachádzajú prevažne v štandardnom vyhotovení. Ponukové ceny za prenájom sa líšia v závislosti od polohy, štandardu, prístupu, využitia a pod. **Znalec konštatuje, že v ponuke sa nevyskytujú nebytové priestory príbuzného využitia (energetika), v Mestskej časti Bratislava -Nové Mesto, v lokalite Kramáre.** Ponukové ceny vo výpočte sú s DPH.

Počet MJ stavby: 33,23 m² PP

Zoznam porovnávaných nájmov stavieb

1.Skladový priestor - prízemie 460 m² + poschodie 350 m² na prenájom

Skladový priestor - prízemie 460 m2 + poschodie 350 m2 na prenájom v objekte na Ul.Stará Vajnorská

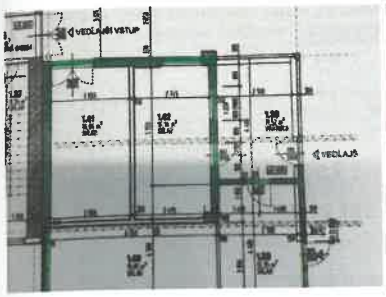


Cena:2 254 €/mes.
Lokalita:*Stará Vajnorská*
Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava
Typ / Druh:*Prenájom / Skladové priestory*
Stav:*Kompletná rekonštrukcia*
Dátum aktualizácie:*13. 05. 2022*
Číslo inzeratu:*4619199*
Popis nehnuteľnosti:
Ponúkame na prenájom komerčné a prevádzkové priestory v lokalite Bratislava-Nové Mesto, na Ul. Stará Vajnorská. Úžitková plocha skladového priestoru je 460 m2. Stav objektu: kompletná rekonštrukcia. Kúrenie: lokálne v administratívnej časti skladu, v zázemí. Ostatné vybavenie: internet. Zabezpečenie alarmom. Asfaltová prístupová cesta. Po kompletnej rekonštrukcii je aj zázemie skladu - toalety, kuchynka, kancelárie (samostatná časť so samostatným vstupom hneď vedľa vstupu do skladu.) Areál a sklad je prístupný kamiónom, rampa pri sklade. V skladovom priestore je vstavba poschodia o ploche 350 m2 rovnako na skladové účely. Vstavba je vybudovaná oceľovou konštrukciou. Vstavba podlažia je prístupná schodiskom aj nákladným výťahom. V prípade, že budúci nájomca by nemal záujem o vstavbu podlažia a mal by záujem o dlhodobý nájom, je možná demontáž vstavby podlažia. Cena 4,9 €/m2/mesiac + vlastná spotreba energií Prenájom 6 parkovacích miest pred skladom je 200 EUR/mesiac + DPH Ďalšie podobné nehnuteľnosti nájdete na www.immostrahl.sk

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	4619199
Dátum k dokladu:	13. 5. 2022
Počet MJ stavieb:	460,00 m² PP
Cena nájmu podľa dokladu:	32 457,60 €/rok (spolu s DPH, bez energií)
Nájomné na MJ:	70,56 €/m² PP/rok

2.Skladový priestor 62m2 - Bratislava Nové Mesto

Skladový priestor 62m2 - Bratislava Nové Mesto



Cena:490 €/mes.
Lokalita:*Nová Rožňavská*
Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava
Typ / Druh:*Prenájom / Skladové priestory*
Stav:*Pôvodný stav*
Dátum aktualizácie:*13. 05. 2022*
Číslo inzeratu:*4715964*
Popis nehnuteľnosti:
Ponúkame na prenájom skladovací priestor v stráženom objekte ŠPECIFIKÁCIA: • celková plocha prevádzkového skladového priestoru je cca 62m2 • priestor je temperovaný • šírka vstupných dverí 1,5m, výška vstupných dverí 2m • svetlá výška skladového priestoru 3,2m • objekt je strážený 24/7 a vybavený kamerovým systémom • možnosť prenájmu parkovacieho boxu v areáli • nájomné je vrátane energií • voľné od 1.6.2022 • možnosť prenajať kancelárie v areáli NÁJOMNÉ (indikatívne): • sklad 490 €/mesiac bez DPH

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	4715964
Dátum k dokladu:	13. 5. 2022
Počet MJ stavieb:	62,00 m² PP
Cena nájmu podľa dokladu:	5 997,00 €/rok(spolu s DPH, energie odpočítané z ceny vo výške podľa odhadu 15%z ceny)
Nájomné na MJ:	96,73 €/m² PP/rok

3. creative solution s.r.o. - prenájom skladového priestoru - 324m2 - BA III

creative solution s.r.o. - prenájom skladového priestoru - 324m2 - BA III




Cena:1 911,60 €/mes.
Energie:*+ 1 €/mesiac*
Lokalita:*Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava*
Typ / Druh:*Prenájom / Skladové priestory*
Stav:*Kompletná rekonštrukcia*
Dátum aktualizácie:*13. 05. 2022*
Číslo inzeratu:*4650846*
Popis nehnuteľnosti:
Využite naše BEZPLATNÉ služby, NEPLAŤTE províziu a vyberajte z najaktuálnejšej ponuky SKLADOVÝCH a VÝROBNÝCH priestorov realitnej kancelárii creative solution s.r.o. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O PRIESTORE: mestská časť: BA III výmera: skladová plocha: 324m2 spevnená plocha: 1300m2 rozmer: - stav: kompletná rekonštrukcia svetlá výška: - brána: 1x elektrická rolovacia brána rozmer: - lokalizácia: prízemie rampa: nie výťah: nie energie: elektrina áno, voda áno, vykurovanie áno, denné svetlo áno zázemie: áno parkovanie: áno, pred objektom cena nájom:

sklad: 5,9- € / m2 / mesiac + DPH plocha: 1,75- € / m2 / mesiac + DPH cena služby: v cene nájmu cena energie: elektrická energia, vykurovanie a voda refakturované na základe skutočnej spotreby - samostatné merače energií cena parkovanie: - Iné: Viac informácií Vám radi poskytneme na telefónnom čísle 0949 122 633 alebo na vician@creativesolution.sk V prípade, že Vás daná ponuka nezaujala, kontaktujte našu RK za účelom vypracovania aktuálnej ponuky voľných priestorov, ktoré by mohli vyhovovať Vašim požiadavkám. Viac nehnuteľností nájdete na www.creativesolution.sk © Text a fotografie sú autorským dielom a majetkom spoločn...

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	4650846
Dátum k dokladu:	13. 5. 2022
Počet MJ stavieb:	324,00 m² PP
Cena nájmu podľa dokladu:	27 527,04 €/rok(spolu s DPH, bez energií)
Nájomné na MJ:	84,96 €/m² PP/rok

4. Nebytové priestory 215-430 m².

Nebytové priestory 215-430 m2.


Cena:*2 666 €/mes.*
Lokalita:*Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava*
Typ / Druh:*Prenájom / Skladové priestory*
Stav:*Pôvodný stav*
Dátum aktualizácie:*12. 05. 2022*
Číslo inzeratu:*4733778*
Popis nehnuteľnosti:
Nebytové priestory 215-430m2. Na prenájom sú nebytové priestory s celkovou plochou 430 m2. Plocha pozostáva z troch vzájomne prepojených miestnosti. Vnútorná výška je cca 3m. Vstup je cez dva osobné vchody a jeden nákladný vchod s automatickou bránu. Brána umožňuje vjazd vozidlom do vnútra. Podlaha je betónová s bezprašnou úpravou., 2x vlastné WC. Využitie priestorov je možné na skladovanie, ale aj na výstavné, obchodne, alebo športové účely. Priestory majú dobru polohu a veľmi dobrú dostupnosť. Priestory je možne rozdeliť na dve časti každá s plochou 215 m2 Cena za prenájom 6,2 Eur/m2/mes.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	4733778
Dátum k dokladu:	13. 5. 2022
Počet MJ stavieb:	430,00 m² PP
Cena nájmu podľa dokladu:	38 390,40 €/rok(spolu s DPH, bez energií)
Nájomné na MJ:	89,28 €/m² PP/rok

Výpočet nájmu stavby

Názov	Skladový priestor - prízemie 460 m² + poschodie 350 m² na prenájom	Skladový priestor 62m2 - Bratislava Nové Mesto	creative solution s.r.o. - prenájom skladového priestoru - 324m2 - BA III
Nájomné (bez energií) [€/rok]	32 457,60	5 997,00	27 527,04
Nájomné na MJ [€/m² PP/rok]	70,56	96,73	84,96
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory-ponukové ceny	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie

Polohové faktory-poloha vzhľadom k centru, dopravné napojenie, podlažie, výťah a pod	+ 10,00 % lepšie	+ 10,00 % lepšie	+ 10,00 % lepšie
Konštrukčné a fyzické faktory – technický stav (údržba priestoru, pôvodný stav, vybavenie)	- 1,50 % horšie	- 5,00 % horšie	- 2,50 % horšie
Spolu:	**+ 3,50 %**	**± 0,00 %**	**+ 2,50 %**
Vyhodnotenie			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m² PP/rok]	73,03	96,73	87,08

Názov	**Nebytové priestory 215-430 m².**
Nájomné (bez energií) [€/rok]	38 390,40
Nájomné na MJ [€/m² PP/rok]	89,28
Hodnotenie faktorov	
Ekonomické faktory-ponukové ceny	- 5,00 % horšie
Polohové faktory, poloha vzhľadom k centru, dopravné napojenie, podlažie, výťah a pod	+ 5,00 % lepšie
Konštrukčné a fyzické faktory-technický stav (údržba priestoru, pôvodný stav, vybavenie)	- 1,00 % horšie
Spolu:	**- 1,00 %**
Vyhodnotenie	
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m² PP/rok]	88,39
Priemerná nájomná hodnota	**86,31 €/m² PP/rok**

VYHODNOTENIE

Názov	**Výpočet**	**Hodnota**
Nájomná hodnota na mernú jednotku		86,31 €/m² PP/rok
Nájom stavby stanovený porovnaním	$VŠH_N$ = 33,23 m² PP * 86,31 €/m² PP/rok	**2 868,08 €/rok**

4.2.NÁJOM STAVBY - PRIESTORU (TS 0057-027) METÓDOU INVERZNÝCH VÝNOSOV

Všeobecná hodnota nájmu je stanovená metodikou pre časovo neobmedzené obdobie výnosovosti, nakoľko technický stav (TS= 63,75%) je vyšší ako 30 %.
Nakoľko je stavba evidovaná v katastri nehnuteľností ako celok, je výpočet dane z nehnuteľností stanovený v súlade so Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2020 z 28. 5. 2020, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 13/2019 o dani z nehnuteľnosti, pričom zastavaná plocha priestorov trafostanice bola vypočítaná z podlahovej plochy v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, USI Žilina čl. 6.5.1. Úroková miera bola v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline odvodená štatistických údajov NBS ako priemer úrokovej miery nových vkladov nefinančných spoločností za obdobie 1 roka 04/2021 - 3/2022 (tabuľka je súčasťou prílohovej časti posudku).

4.2 HODNOTA NÁJMU ZO STAVBY- Inverzná metóda Ing.Ilavského , PhD

Všeobecná hodnota nájmu je stanovená metodikou pre časovo neobmedzené obdobie výnosovosti.
vymedzený priestor v stavbe "Trafostanica a rozvodňa "súp.č.
13422

Vstupné údaje:

Východisková hodnoty časti stavby (Vh):	24 594,19 €		
Priemerný vek stavby V (roky)	29		
Priemerná životnosť stavby Z (roky) =	80		
Základná priemerná životnosť stavby ZZ (roky) =	80		
Priemerné opotrebenie stavby O =	36,25		
Priemerný technický stav stavby TS =	63,75	TS ≥ 30%	Podmienka splnená
Technická hodnota časti stavbyTH =	15 678,80 €		
Všeobecná hodnota časti stavby (VŠHs)=	17 795,44 €		
Podlahová plocha hlavných stavieb M (m2)	33,23		
Približná výmera pozemku M (m2)=	41,54		
Všeobecná hodnota časti pozemku VŠHpoz=	16 214,99 €		
úroková miera NBS (ECB):	0,30%		
Základná sadzba dane z príjmu (%)=	21,00%		
Diskontná sadzba k =	0,003		
Nájom stavby			
Základná životnosť stavby (ZZ):	80		
podlahová plocha :	33,23		
zastavaná plocha: 33,23m2*1,2	39,876		
základná hodnota nájmu VŠHs*k =	53,39 €		

Výdaje spojené s existenciou stavby
VSE

Názov	Výpočet	Spolu/rok
Daň z nehnuteľnosti	34 * 6,5	325,00 €
Daň z príjmu(nájmu)	53,39 * 21 %	11,21 €
Poistenie stavby	24 594,19 € * 0,001	24,59 €
Náklady na bežnú údržbu a opravy	24 594,19 € * 0,01	245,94 €
Kapitalizovaný odpis OK	Ok=k*VH/ZZ	0,92 €
Správa nehnuteľností	50,00 * 12	600,00
Spolu náklady :		1 207,67
Celkom VSE:		**1 207,67**
Všeobecná hodnota nájmu stavby VŠH NS (€/rok): VŠH NS=VŠHs*k+VSE =		**1 261,06 €**

Nájom pozemku

Základná hodnota nájmu :	VŠH poz*k =	48,64 €

Výdaje spojené s existenciou pozemku N

Názov	Výpočet - vzorec	spolu/rok
Daň z pozemkov	0	0,00 €
Daň z príjmu (z nájmu)	46,96 * 21%	10,22 €
Poistenie pozemku	0,0 * 0,00	0,00 €
Nááklady na bežnú údržbu a opravy	0,00 * 0,00	0,00 €
Správa nehnuteľnosti	4,00 * 12	48,00 €
	Celkom N:	58,22 €

Všeobecná hodnota nájmu pozemku VŠHNP: VŠHNP=VŠHpoz*k+N=	**106,86 €**
Všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti VŠHN : VŠHN =VŠHs +VŠHpoz=	**1 367,92 €**
Plocha prenájmu (PC) v m2: 33,23	33,23
Jednotková všeobecná hodnota nájmu VŠH NJ,MJ (€/m2/rok):	41,165 €
Všeobecná hodnota nájmu stavby na mesiac:	113,99 €
Jednotková všeobecná hodnota nájmu VŠH NJ,MJ (€/m2/mesiac):	3,43 €

4.3. Analýza nájomného

Nájomné sadzby:

Nebytový priestor	funkcia/využitie	podl.plocha [m2]	Cena za nájom s DPH, bez energií			
			[€/mesiac]	[€/rok]	€/m2/rok	€/m2/mesiac]
Ulica Stará Vajnorská	Komerčné a skladové priestory sklady	460	2704,80	32457,60	70,56	5,88
Ulica Nová Vajnorská	sklad	62	499,80	5997,60	96,73	8,06
Bratislava III-Nové Mesto	Skladové a výrobné priestory	324	2293,92	27527,04	84,96	7,08
Bratislava III-Nové Mesto	Skladovanie, výstavné, obchodné alebo športové účely	430	3199,20	38390,40	89,58	7,44

VŠH nájmu - metóda inverzných výnosov, Ing.Ilavský PhD.

Vymedzený priestor pre umiestnenie	trafostanica	33,23	113,99	1367,92	41,165	3,43

- Pre analýzu nájomných sadzieb bol vybraný súbor 4 priestorov Bratislava III – Nové Mesto, na uliciach Stará Vajnorská, Nová Vajnorská, zdroj www.nehnutelnosti.sk v sekcii ponuky na prenájom – sklady, výroba, prevádzka, obchod. Ponukové ceny za prenájom sa líšia primárne v závislosti od využitia, polohy, prístupu, vybavenosti a pod.. **Znalec konštatuje, že v ponuke sa nevyskytujú nebytové priestory príbuzného využitia (energetika).** Pri hypotetickej úvahe o vypratani zariadení a stavebných úprav, by bol tento vymedzený priestor podmienečne využiteľný predovšetkým ako sklad, dielňa a pod. Nájomné v ponuke je uvažované na úrovni s DPH, bez energií, ktoré energie platí každý nájomca osobitne podľa skutočnosti.
  Všeobecná hodnota nájmu priestoru (trafostanice) stanovená porovnaním pri použití súboru vybraných 4 nájmov v časti 4.1 posudku je celkom **2 868,08 €/rok (86,31 €/m2/rok)**, čo predstavuje hodnotu **7,19 €/m2/mesiac**. Vzhľadom k použitej metodike, je **v tejto hodnote je zahrnutý aj podiel na pozemku a DPH**. Znalec sa prikláňa k tejto metóde.
- Všeobecná hodnota nájmu priestoru (trafostanice) stanovená metodikou inverzných výnosov pre obdobie 20 rokov v časti 4.2.1 je celkom 1367,92 €/rok (**41,165/m2/rok**), čo predstavuje hodnotu asi **3,43 €/m2/mesiac.**
- Znalcovi nebola predložená prípadná nájomná zmluva, ktorá by napomohla pri stanovení VŠH nájmu

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		86,31 €/m² PP/rok
Nájom stavby stanovený porovnaním	$VŠH_N$ = 33,23 m² PP * 86,31 €/m² PP/rok	**2 868,08 €/rok**

5. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

5.1 Vecné bremeno- právo užívania časti stavby v rozsahu vymedzeného priestoru v stavbe s.č.13422 na parc.číslo 5440/47,k.ú. Vinohrady

POPIS
Právo umiestnenia technologického zariadenia trafostanice
Zadelenie: Vecné bremeno s povinnosťou strpieť
Stanovenie hodnoty vecného bremena na budovách, stavbách a pozemkoch: technickými zariadeniami
Posúdenie vecného bremena: odplatné
Vplyv na hodnotu ohodnocovaných budov, hál, stavieb a pozemkov: znižuje (nevýhoda)

Vecné bremeno - vytvára závadu na nehnuteľnosti a tým znižuje jej hodnotu. Užívanie priestoru s budúcim technologickým distribučným zariadením trafostanice je obmedzené, čo prináša vlastníkovi stratu z možného prenájmu.
Bežný odčerpateľný zdroj predstavuje hodnotu ročného ekonomického efektu pri neexistencii akejkoľvek ťarchy.

Vecné bremeno, právo umiestnenia technologického distribučného zariadenia trafostanice vytvára závadu na nehnuteľnosti a tým znižuje jej hodnotu. Užívanie stavby je z dôvodu existencie budúcich technologických distribučných zariadení obmedzené, čo prináša vlastníkovi stratu z možného prenájmu. Časť stavby s budúcimi technologickými distribučnými zariadeniami nie je možné inak užívať; v zmysle definovaných okrajových podmienok zadávateľa posudku , predstavuje vyplývajúce obmedzenie 100 % (miera obmedzenia), to znamená výlučné užívanie priestoru spoločnosťou Západoslovenská distribučná,a.s., pričom bežnú stratu z nevyužitého nájomného uvažujem v rozsahu od 50- 75% - pomerne nízky záujem o prenájom s daným využitím , nakoľko ide o vymedzený priestor v trafostanici a rozvodni a v čase ohodnotenia nie je prenajatý. Jedná sa o vecné bremeno, ktoré je časove neobmedzené a jeho hodnota sa v súlade s vyhláškou stanovuje na dobu trvania 20 rokov.
Pri ohodnocovaní závad sa používa v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline , rozpätie obmedzené dole úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je vo výpočte uvažovaná úroková miera , ktorá zohľadňuje kritériá definované vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z.z. (ktorou bola novelizovaná vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) a síce , že aplikovaná úroková miera je stanovená s primeranou obozretnosťou a objektivizáciou v intervale dole ohraničenom základnou úrokovou sadzbou ECB (od 16.03.2016 = 0%) a hore úrokovou mierou na vkladoch poskytovaných komerčnými bankami (https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady):

- vklady s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov (priemer za 12 mesiacov, 04/2021-03/2022):
- nefinančné spoločnosti 0,29918%
- V tomto kontexte je v predloženom ohodnotení aplikovaná úroková miera v priemernej zaokrúhlenej výške 0,30%.

Náklady - spojené s bežným odčerpateľným zdrojom (bez existencie závady) a náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom (s existenciou závady) sú započítané v rovnakej hodnote a to: správa vo výške 3% z bežného hrubého príjmu(nájmu vymedzenej časti stavby), ktorá zohľadňuje aj predpokladané náklady na prevádzku, nakoľko ide o stanovenie všeobecnej hodnoty závad, je uvažovaná daň z nehnuteľnosti , ktorá je stanovená v zmysle Zákona NR SR č.582/2004 Z.z. - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení a VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2020 z 28. 5. 2020, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 13/2019 o dani z nehnuteľnosti , poistenie odhadom vo výške 0,1% z východiskovej hodnoty vymedzeného priestoru.

5.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,3 %

5.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem právo užívania časti stavby v rozsahu vymedzeného priestoru v stavbe s.č.13422 na parc.číslo 5440/47,k.ú. Vinohrady	33,23	m²	33,23	86,31	2 868,08

5.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa	3/100* 2 868,08	86,04
Daň z nehnuteľnosti-STAVBA	34*6,5	221,00
Poistenie stavby	0,001*24594,19	24,59
Predpokladané bežné náklady spolu:		**331,63**

Odhadovaná strata: 65 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):
OZ_{BE} = 2 868,08 - 331,63 - 1 864,25 (65% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 672,20 €/rok

5.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa	3/100* 2 868,08	86,04
Daň z nehnuteľnosti-STAVBA	34*6,5	221,00
Poistenie stavby	0,001*24594,19	24,59
Predpokladané budúce náklady spolu:		**331,63**

Odhadovaná strata: 65 %
Obmedzenie z titulu závady:
skutočné: 100 %
prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
100 * (100 - 65) / 100 = 35,00 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):
OZ_{BU} = 2 868,08 - 331,63 - 1 864,25 (65% strata) - 1 003,83 (35% obmedzenie) = - 331,63 €/rok

5.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 331,63 - 672,20| = **1 003,83 €/rok**

5.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: k = 0,3 / 100 = 0,003

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 1\,003{,}83 * \frac{(1+0{,}003)^1 - 1}{(1+0{,}003)^1 * 0{,}003}$$

$VŠH_{VB}$ = **1 000,83 €**

$VŠH_{VBMJ}$ = $VŠH_{VB}$/ MJ = 1 000,83 / 33,23 = **30,12 €/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 1\,003{,}83 * \frac{(1+0{,}003)^{20} - 1}{(1+0{,}003)^{20} * 0{,}003}$$

$VŠH_{VB}$ = **19 457,86 €**

$VŠH_{VBMJ}$ = $VŠH_{VB}$/ MJ = 19 457,86 / 33,23 = **585,55 €/m²**

III. ZÁVER

1.OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena , spočívajúceho v :
a) práve umiestnenia technologického distribučného zariadenia trafostanice v odberateľskej transformačnej stanici TS 1036-000,
b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie technologického distribučného zariadenia v odberateľskej transformačnej stanici,
c) vstup oprávneným v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),
ktoré technologické distribučné zariadenie trafostanice sa bude nachádzať v nebytovom priestore v časti stavby "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422, postavenej na pozemku registra C-KN parcelné číslo 5440/47, k.ú. Vinohrady a ktorá stavba a pozemok sú zapísané na liste vlastníctva č. 2415, k.ú. Vinohrady, vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Národným ústavom detských chorôb, Limbová 1, Bratislava PSČ 833 40.

Odpoveď znalca:

Na stanovenie finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena , spočívajúceho v :
a) práve umiestnenia technologického distribučného zariadenia trafostanice v odberateľskej transformačnej stanici TS 1036-000,
b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie technologického distribučného zariadenia v odberateľskej transformačnej stanici,
c) vstup oprávneným v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),
ktoré technologické distribučné zariadenie trafostanice sa bude nachádzať v nebytovom priestore v časti stavby "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422, postavenej na pozemku registra C-KN parcelné číslo 5440/47, k.ú. Vinohrady ,
boli aplikované metodické postupy uvedené v prílohe číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení a postupy uvedené v časti I.7 tohto posudku.
Všeobecná hodnota vecného bremena je vrátane dane z pridanej hodnoty.
Vecné bremeno je na dobu neurčitú.
Oprávnený z vecného bremena je Západoslovenská distribučná,a.s., Čulenova 6, Bratislava, Slovenská republika.
Povinný z vecného bremena je vlastník stavby.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno- právo užívania časti stavby v rozsahu vymedzeného priestoru v stavbe s.č.13422 na parc.číslo 5440/47,k.ú. Vinohrady	19 457,86	znižuje
Spolu VŠH	**19 457,86**	
Zaokrúhlene	**19 500,00**	

Slovom: Devätnásťtisícpäťsto Eur

V Bratislave, dňa 18.05.2022 Ing. Miroslav Velko

IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 22.4.2022,
Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 2415, k.ú. Vinohrady vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.04.2022,
Informatívne kópia z katastrálnej mapy pre parcelu C-KN číslo 5440/47,k.ú. Vinohrady vytvorená cez katastrálny portál dňa 28.04.2022,
Kolaudačné rozhodnutie stavby -časti areálu DFNsP-Výuko-hospodárska časť, na Limbovej ulici, k.ú. Vinohrady, vydal Obvodný úrad životného prostredia Bratislava III, Oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy dňa 26.5.1993 pod č. ŠSS-327-1541/93-KT-15, ktoré nadobudlo právoplatnosť 16.6.1993,
Pôdorys prízemia - motorická inštalácia - TRAFO-NÁHRADNÝ ZDROJ G1,Detská fakultná nemocnica s poliklinikou Bratislava – Kramáre ,
Pôdorysná schéma technologického distribučného zariadenia v stavbe "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422 - zameranie podlahovej plochy,
Fotodokumentácia,
Aktuálna ponuka predaja a prenájmov nehnuteľností pozemkov vMestskej časti Bratislava II – Nové Mesto z internetu www.nehnutelnosti.sk, www.reality.sk,
Štatistické údaje NBS - úroková miera nových vkladov za obdobie 1 roka 04/2021-03/2022, úrokové sadzby ECB (zdroj www.nbs.sk).
Sadzby dane z nehnuteľností - v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2020 z 28. 5. 2020, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 13/2019 o dani z nehnuteľnosti .

ZÁPADOSLOVENSKÁ DISTRIBUČNÁ

Vážený pán
Ing. Miroslav Velko

[illegible] 2021

VEC: Obstarávanie

Obstarávame týmto vypracovanie znaleckého posudku, v zmysle platných právnych predpisov, na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena, spočívajúceho v:

- právo umiestnenia technologického distribučného zariadenia trafostanice v odberateľskej transformačnej stanici TS 1036-000,
- právo prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie technologického distribučného zariadenia v odberateľskej transformačnej stanici,
- právo obmedzovania v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),

Vecné bremeno bude zriadené sa bude nachádzať v nebytovom priestore v časti stavby „Trafostanica a [illegible] číslo 13422, postavenej na C-KN parc.č. 5440/47 a ktorá stavba je zapísaná v LV č. [illegible] katastrálne územie Vinohrady vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Národný ústav [illegible] Bratislava, PSČ 833 40.

Dôvodom tejto žiadosti je potreba ocenenia vecného bremena k uzatvoreniu zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech nehnuteľnosti.

Znalecké posudky odovzdajte v počte 4 ks.

Znalecké posudky spolu s faktúrou za ich vyhotovenie, prosím doručte na tím riadenia vlastníckych vzťahov Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava.

[illegible]

Západoslovenská distribučná, a.s.
50
Čulenova 6 816 47 Bratislava

[illegible] Ing. [illegible]
[illegible] vlastníckych
[illegible]

Ing. Veroni[illegible] [illegible]ajeríková
špeciali[illegible]a riadenia
vlastníckych vzťahov

[illegible] riadenia vlastníckych vzťahov, 1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Bratislava III
BA-M.Č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vinohrady

Dátum vyhotovenia 28.04.2022
Čas vyhotovenia: 09:54:15

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2415

LISTOVÁ 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.
[illegible]	9062	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
[illegible]	256	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
[illegible]	220	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
[illegible]	980	ostatná plocha	37	1		
[illegible]	6942	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
[illegible]	5	zastavaná plocha a nádvorie	99	1		
[illegible]	528	zastavaná plocha a nádvorie	99	1		
[illegible]	8832	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
[illegible]	188	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
[illegible]	1540	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
[illegible]	994	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
[illegible]	547	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

[illegible] pozemku:
[illegible] využívaný podľa druhu pozemku
[illegible] na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
[illegible] na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré [illegible] trvalý úžitok
[illegible] na ktorom je dvor
[illegible] na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
[illegible] na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

[illegible] pozemku:
[illegible] je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
[illegible]	5435/ 2	12	Nemocnica s poliklinikou		1
[illegible]	5440/111	12	Prístavba-objekt urgentu SO 100		1
[illegible]	5441	20	Monoblok NsP		1
[illegible]	* parcele na ktorej leží stavba 11827 nie je evidovaný na liste vlastníctva.				
[illegible]	5440/ 82	13	Ubytovacie zariadenie DFN s P Kramáre BA		1
[illegible]	5440/ 47	18	trafostanica a rozvodňa		1

[illegible]
[illegible] ubytovacieho zariadenia
[illegible] elektrickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacia [illegible] vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)
[illegible] obchodného a sociálneho zariadenia
[illegible] stavby
[illegible] postavená na zemskom povrchu

[illegible] VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

[illegible]	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel

...eme na klamlivé webové stránky, ktoré zverejňujú údaje o katastri nehnuteľností. Viac informácií na stránke ÚGKK. (http://www.skgeodesy.sk/sk/ugkk/kataster-nehnutelnosti/upozornenie/)

...tie informácie z KN o nehnuteľnostiach

... registra C 5440/47

Mapa

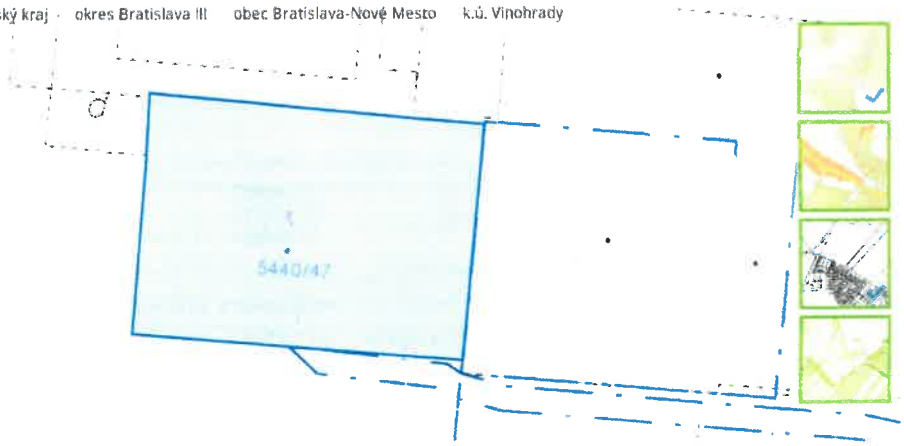
...

...

...HO ÚZEMIA

NÁZOV KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA
Vinohrady

Bratislavský kraj · okres Bratislava III obec Bratislava-Nové Mesto k.ú. Vinohrady



: 560

...parcele

27.04.2022

Číslo listu vlastníctva: **2415**
Výmera parcely v m²: **528**
Druh pozemku: **Zastavaná plocha a nádvorie**
Príslušnosť pozemku k pôdnemu fondu: **Pozemok nezaradený do pôdneho fondu**
Spôsob využívania pozemku: **Pozemok využívaný podľa druhu pozemku**
Umiestnenie pozemku: **Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce**
Spoločná nehnuteľnosť: **Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou**
Druh právneho vzťahu: **Neevidovaný**

...nehnuteľnosti

Neexistuje záznam

Stavby

> **Súpisné číslo: 13422**

Vlastník

> **1. Slovenská republika**
Podiel: 1/1

Informácia

Pre získanie informácie o správcoch, nájomcoch a iných oprávnených osobách je potrebné zobraziť výp vlastníctva.

(http://www.skgeodesy.sk/sk) (http://www.vlada.gov.sk/) (http://www.finance.gov.sk/)

(http://www.opis.gov.sk/) (http://europa.eu/index_sk.htm)

Aplikáciu prevádzkuje Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (http://www.skgeodesy.sk/sk)
Informačná povinnosť v zmysle § 19 zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a dopln niektorých zákonov (GDPR) (http://www.skgeodesy.sk/sk/ugkk/legislativa/informacna-povinnost-gdpr)
Mapa stránok Verzia 6.37.05.18

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa: 16. 6. 93
V Bratislave dňa: 14. 7. 93
pracovník

Obvodný úrad životného prostredia Bratislava III,
Oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy

Č.: ŠSS-327-1541/93-KT-15 Bratislava 26.5.1993

Obvodný úrad životného prostredia Bratislava III, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 1 ods.2 písm.b/ a ods.3 písm.d/ a § 5 ods.1 zákona SNR č. 595/90 Zb. zo dňa 17.12.1990, po doložení všetkých predpísaných dokladov v zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb., v znení zákona č. 262/92 Zb. a § 39 vyhlášky č. 85/1976 Zb., v znení vyhlášky č. 378/92 Zb., rozhodujúc v zmysle ust. § 82 stavebného zákona, v znení zákona číslo 262/92 Zb. a § 43 vyhlášky č. 85/1976 Zb., v znení vyhlášky č. 378/92 Zb. vydáva

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

ktorým sa povoľuje trvalé užívanie stavby - časti areálu DFNsP - Trnava - hospodárska časť, na ul. Limbovej, kat. územie Vinohrady, určená pre účel prevádzkový, stavebníkovi - Stavoinveste - IIO, Tajovského 47, Bratislava.

Súčasne sa súhlasí so zmenami, pretože sa podstatne neodchyľujú od dokumentácie, overenej stavebným úradom v stavebnom konaní.

Zároveň sa týmto rozhodnutím povoľuje 2 ks nákladných výťahov s nosnosti 1000 a 500 kp, výrobných čísel -

- 2537-6-053
- 2535 - 9 - 226

Podmienky pre užívanie stavby:

1. Stavebník bude užívať stavbu v súlade s týmto rozhodnutím.
2. Užívaním stavby trvale dodržiavať platné čs. normy tak, aby stavba a jej prevádzka negatívne nevplývala na okolie, aby boli zabezpečené záujmy ochrany životného prostredia, hygieny, zdravia a bezpečnosti osôb a požiarnej bezpečnosti.

Podmienky pre užívanie výťahov:

1. Pri prevádzke výťahov musia byť v celom rozsahu splnené všetky podmienky, ktoré predpisujú príslušné ČSN.

2. Vlastník objektu, resp. prevádzkovateľ výťahov je povinný ihneď po obdržaní tohto rozhodnutia trvale zadať Kovosprá cujúcemu podniku mesta Bratislavy, alebo n.p. Transporta Bratislava, vykonávanie pravidelných revízií predpísaných ČSN. Ak sa zistí, že táto podmienka nebola dodržaná, výťahy sa ihneď vyradia z prevádzky a vyvodia sa patričné dôsledky.

3. Za bezpečnú prevádzku výťahov je zodpovedný prevádzkovateľ a podľa ČSN 27 4002 je povinný písomne určiť dozorcu výťahov.

O d ô v o d n e n i e :

Stavebník - Stavoinvesta IIC, Vajnorská 47, Bratislava podal písomný návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na t najší stavebný úrad na stavbu časti areálu DFNsP Kramáre, ur pre účel prevádzkový. K návrhu stavebný úrad začal kolaudačn konanie v zmysle § 80 stavebného zákona č. 50/1976 Zb., v zn zákona č. 262/92 Zb. dňa 16.3.1993, pojené s ústnym konaním miestnym zisťovaním.

Pri konaní bolo zistené, že na stavbu Výuko-hospodárske časti DFNsP Kramáre nie je možné vydať kolaudačné rozhodnuti vzhľadom na to, že neboli splnené požiadavky dotknutých orgá nov štátnej správy a ich vyjadrenia k vydaniu kolaudačného r hodnutia boli záporné.

Na základe uvedených skutočností tunajší stavebný úrad rozhodnutím zo dňa 16.4.1993 č. SSS-327-1048/93-KT prerušil konanie a vyzval stavebníka, aby predmetné kladné stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy doručil stavebnému úradu. Stanoviská boli doručené:

- Okresná správa Zboru PO zo dňa 16.3.1993 č. PO-259/5-93 bez pripomienok, dňa 3.5.1993,
- Záväzný posudok Štátneho obvodného lekára zo dňa 28.4.1993 č. SOL-2149/93, bez pripomienok, dňa 28.4.1993,

2. Vlastník objektu, resp. prevádzkovateľ výťahov je povinný ihneď po obdržaní tohto rozhodnutia trvale zadať Kovospracujúcemu podniku mesta Bratislavy, alebo n.p. Transporta Bratislava, vykonávanie pravidelných revízií predpísaných ČSN. Ak sa zistí, že táto podmienka nebola dodržaná, výťahy sa ihneď vyradia z prevádzky a vyvodia sa patričné dôsledky.

3. Za bezpečnú prevádzku výťahov je zodpovedný prevádzkovateľ a podľa ČSN 27 4002 je povinný písomne určiť dozorcu výťahov.

O d ô v o d n e n i e :

Stavebník - Stavoinvesta IIO, Vajnorská 47, Bratislava podal písomný návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na tunajší stavebný úrad na stavbu časti areálu DFNsP Kramáre, určenú pre účel prevádzkový. K návrhu stavebný úrad začal kolaudačné konanie v zmysle § 80 stavebného zákona č. 50/1976 Zb., v znení zákona č. 262/92 Zb. dňa 16.3.1993, pojené s ústnym konaním a miestnym zisťovaním.

Pri konaní bolo zistené, že na stavbu Výuko-hospodárskej časti DFNsP Kramáre nie je možné vydať kolaudačné rozhodnutie vzhľadom na to, že neboli splnené požiadavky dotknutých orgánov štátnej správy a ich vyjadrenia k vydaniu kolaudačného rozhodnutia boli záporné.

Na základe uvedených skutočností tunajší stavebný úrad rozhodnutím zo dňa 16.4.1993 č. SSS-327-1048/93-KT prerušil konanie a vyzval stavebníka, aby predmetné kladné stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy doručil stavebnému úradu. Stanoviská boli doručené:

- Okresná správa Zboru PO zo dňa 16.3.1993 č. PO-259/5-93 bez pripomienok, dňa 3.5.1993,
- Záväzný posudok Štátneho obvodného lekára zo dňa 28.4.1993 č. SOL-2149/93, bez pripomienok, dňa 28.4.1993,

- Inšpektorát bezpečnosti práce zo dňa 16.3.1993 č. 503/3/93-
-ST/Ing.Mr, s dodatkom o splnení podmienok ku dňu 30.4.199
zo dňa 3.5.1993.

Na základe uvedených skutočností bolo zistené, že stavb
DFNsP - Výuko-hospodárska časť bola realizovaná podľa podmie
stavebného povolenia, vydaného dňa 3.2.1977 pod č. OVaÚP-326
-4626/76/77-Ing.Zb., pričom boli splnené aj podmienky zainte
sovaných účastníkov konania a dotknutých orgánov štátnej spr

Investor k vydaniu trvalého kolaudačného rozhodnutia do
žil aj protokoly o overovacích skúškach výťahov podľa § 5 vy
ky č. 24/1979 Zb.

Na základe uvedených dokladov a potvrdenia revízneho te
ka výťahov o odstránení závad z overovacích skúšok bolo zist
že výťahy je možné uviesť do trvalej prevádzky.

Vzhľadom na uvedené dôvody bolo potrebné rozhodnúť tak,
ako znie výrok zohto kolaudačného rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní od
jeho doručenia, na Úrad životného prostredia hlavného mesta
Bratislavy, prostredníctvom tunajšieho úradu vo dvoch podan

Doručí sa:
1. Stavoinvesta IIO - Zdravotnícko-inž. závod, Vajnorská 47

Na vedomie:
2. Úrad životného prostredia hl. mesta SR Bratislavy
3. Štátny obvodný lekár, Junácka 1, Bratislava
4. Okresná správa Zboru PO, Stará Vajnorská 16, Bratislava
5. Inšpektorát bezpečnosti práce, Jozefská 4, Bratislava
6. Užívateľ: Fakultná nemocnica, Mickiewiczova 11, Bratisla
7. Katastrálny úrad v Bratislave, Správa katastra pre hlavn
mesto SR Bratislavu, Pekná cesta 15

Ing. Teodor Z i t
nosta Obv. úra
tného prostre
ratislava III

Vybavuje: Kottnerová

- Inšpektorát bezpečnosti práce zo dňa 16.3.1993 č. 503/3/93-
-ST/Ing.Mr, s dodatkom o splnení podmienok ku dňu 30.4.1993
zo dňa 3.5.1993.

Na základe uvedených skutočností bolo zistené, že stavba DFNsP - Výuko-hospodárska časť bola realizovaná podľa podmien stavebného povolenia, vydaného dňa 3.2.1977 pod č. OVaÚP-326-
-4626/76/77-Ing.Zb., pričom boli splnené aj podmienky zainteresovaných účastníkov konania a dotknutých orgánov štátnej spr

Investor k vydaniu trvalého kolaudačného rozhodnutia dol žil aj protokoly o overovacích skúškach výťahov podľa § 5 v ky č. 24/1979 Zb.

Na základe uvedených dokladov a potvrdenia revízneho tec ka výťahov o odstránení závad z overovacích skúšok bolo zist že výťahy je možné uviesť do trvalej prevádzky.

Vzhľadom na uvedené dôvody bolo potrebné rozhodnúť tak, ako znie výrok zohto kolaudačného rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo jeho doručenia, na Úrad životného prostredia hlavného mesta S Bratislavy, prostredníctvom tunajšieho úradu vo dvoch podani

Doručí sa:

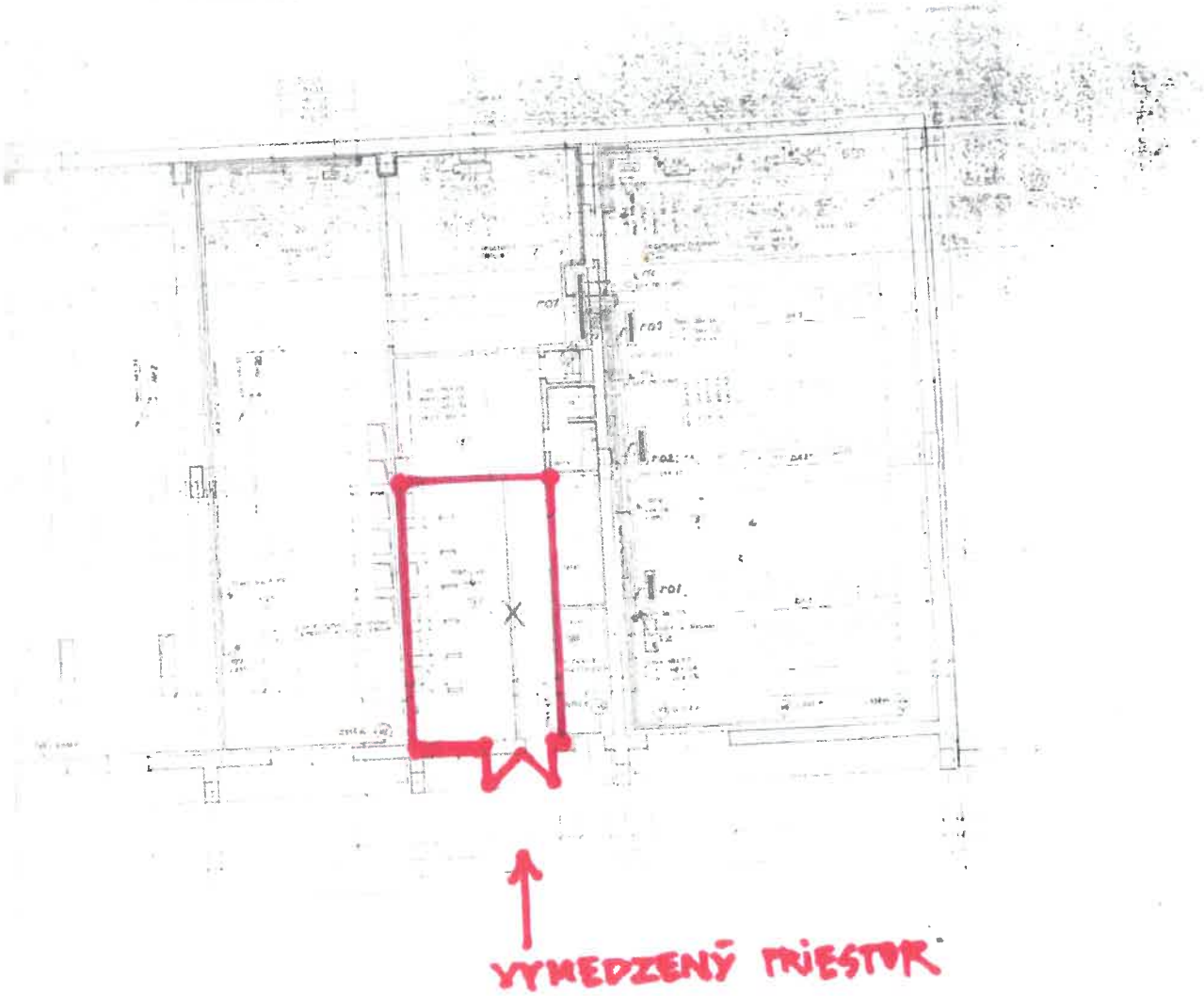
1. Stavoinvesta IIO - Zdravotnícko-inž. závod, Vajnorská 47

Na vedomie:

2. Úrad životného prostredia hl. mesta SR Bratislavy
3. Štátny obvodný lekár, Junácka 1, Bratislava
4. Okreská správa Zboru PO, Stará Vajnorská 16, Bratislava
5. Inšpektorát bezpečnosti práce, Jozefská 4, Bratislava
6. Užívateľ: Fakultná nemocnica, Mickiewiczova 11, Bratislav
7. Katastrálny úrad v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, Pekná cesta 15

Ing. Teodor Z i t n
nosta Obv. úrad
tn tred
ra III

Vybavuje: Kottnerová

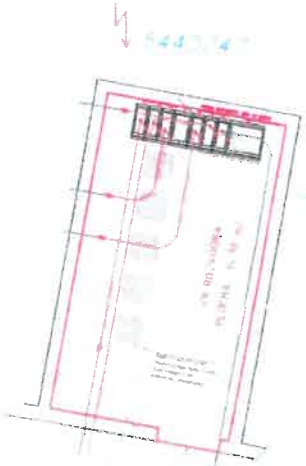


LEGENDA

MOTORICKÁ ELEKTROINŠTALÁCIA

ky zaintere-

5440/46



Priestor pre umiestnenie technologického a distribučného zariadenie trafostanice v odberateľskej transformačnej TS 1036-000 v časti stavby „Trafostanica a rozvodňa" súpisné číslo 13422 na parc.č. 5440/47,k.ú. Vinohrady, Bratislava, ul. Limbová 1, (fotodokumentácia zo dňa 10.05.2022)

<u>„Trafostanica a rozvodňa" súpisné číslo 13422 na parc.č. 5440/47,k.ú. Vinohrady</u>

Čiastkový pohľad predný juhovýchodný , vstup do priestoru pre umiestnenie zariadenia budúcej TS

Čiastočný pohľad predný vstup do priestoru pre umiestnenie zariadenia budúcej TS

Miestnosť diesela regátmi pohľad zadn´

Priestor pre umiestnenie technologického a distribučného zariadenie trafostanice v odberateľskej transformačnej TS 1036-000

Vstupné dvere do priestoru

ImmoStrahl s. r. o.
Slnečná
900 45 Malinovo

Nehnuteľnosti.sk
Realitný inzertný portál • www.nehnutelnosti.sk

Skladový priestor - prízemie 460 m2 + poschodie 350 m2 na prenájom v

Cena:	**2 254 €/mes.**
Lokalita:	Stará Vajnorská Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava
Typ / Druh:	Prenájom / Skladové priestory
Stav:	Kompletná rekonštrukcia
Dátum aktualizácie:	13. 05. 2022
Číslo inzeratu:	4619199

›pis nehnuteľnosti:

'onúkame na prenájom komerčné a prevádzkové priestory v lokalite Bratislava-Nové Mesto, na Ul. Stará Vajnorská. Úžitková plocha ·ladového priestoru je 460 m2. Stav objektu: kompletná rekonštrukcia. Kúrenie: lokálne v administratívnej časti skladu, v zázemí. Ostatné ·bavenie: internet. Zabezpečenie alarmom. Asfaltová prístupová cesta. Po kompletnej rekonštrukcii je aj zázemie skladu - toalety, kuchynka, ancelárie (samostatná časť so samostatným vstupom hneď vedľa vstupu do skladu.) Areál a sklad je prístupný kamiónom, rampa pri sklade. skladovom priestore je vstavba poschodia o ploche 350 m2 rovnako na skladové účely. Vstavba je vybudovaná oceľovou konštrukciou. stavba podlažia je prístupná schodiskom aj nákladným výťahom. V prípade, že budúci nájomca by nemal záujem o vstavbu podlažia a mal . záujem o dlhodobý nájom, je možná demontáž vstavby podlažia. Cena 4,9 €/m2/mesiac + vlastná spotreba energií Prenájom 6 arkovacích miest pred skladom je 200 EUR/mesiac + DPH Ďalšie podobné nehnuteľnosti nájdete na www.immostrahl.sk

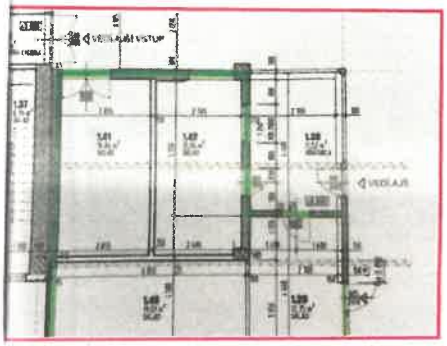
loje poznámky:

HYDRONIKA NOVA a.s.
Gogoľova
852 02 Bratislava-Petržalka

HN 2
0903 573 216
office@alvena.sk

Nehnuteľnosti.sk
Realitný inzertný portál • www.nehnutelnosti.sk

Skladový priestor 62m2 - Bratislava Nové Mesto



Cena:	**490 €/mes.**
Lokalita:	Nová Rožňavská Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava
Typ / Druh:	Prenájom / Skladové priestory
Stav:	Pôvodný stav
Dátum aktualizácie:	13. 05. 2022
Číslo inzeratu:	4715964

Popis nehnuteľnosti:

Ponúkame na prenájom skladovací priestor v stráženom objekte ŠPECIFIKÁCIA: • celková plocha prevádzkového skladového priestoru je cca 62m2 • priestor je temperovaný • šírka vstupných dverí 1,5m, výška vstupných dverí 2m • svetlá výška skladového priestoru 3,2m • objekt je strážený 24/7 a vybavený kamerovým systémom • možnosť prenájmu parkovacieho boxu v areáli • nájomné je vrátane energií • voľné od 6.2022 • možnosť prenajať kancelárie v areáli NÁJOMNÉ (indikatívne): • sklad 490 €/mesiac bez DPH

Moje poznámky:

eative
tion s.r.o.

creative solution s.r.o.
Koceľova 18
821 08 Bratislava II - Ružinov

0949 122 633
vician@creativesolution.sk

Nehnuteľnosti.sk
Realitný inzertný portál • www.nehnutelnosti.sk

tive solution s.r.o. - prenájom skladového priestoru - 324m2 - BA III

Cena:	**1 911,60 €/mes.**
Energie:	+ 1 €/mesiac
Lokalita:	Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava
Typ / Druh:	Prenájom / Skladové priestory
Stav:	Kompletná rekonštrukcia
Dátum aktualizácie:	13. 05. 2022
Číslo inzeratu:	4650846

nehnuteľnosti:

naše BEZPLATNÉ služby, NEPLAŤTE províziu a vyberajte z najaktuálnejšej ponuky SKLADOVÝCH a VÝROBNÝCH priestorov
j kanceláriii creative solution s.r.o. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O PRIESTORE: mestská časť: BA III výmera: skladová plocha: 324m2
ná plocha: 1300m2 rozmer: - stav: kompletná rekonštrukcia svetlá výška: - brána: 1x elektrická roloovacia brána rozmer: - lokalizácia:
ie rampa: nie výťah: nie energie: elektrina áno, voda áno, vykurovanie áno, denné svetlo áno zázemie: áno parkovanie: áno, pred
m cena nájom: sklad: 5,9- € / m2 / mesiac + DPH plocha: 1,75- € / m2 / mesiac + DPH cena služby: v cene nájmu cena energie:
ká energia, vykurovanie a voda refakturované na základe skutočnej spotreby - samostatné merače energií cena parkovanie: - Iné:
formácií Vám radi poskytneme na telefónnom čísle 0949 122 633 alebo na vician@creativesolution.sk V prípade, že Vás daná ponuka
ala, kontaktujte našu RK za účelom vypracovania aktuálnej ponuky voľných priestorov, ktoré by mohli vyhovovať Vašim požiadavkám.
hnuteľností nájdete na www.creativesolution.sk © Text a fotografie sú autorským dielom a majetkom spoločn...

oznámky:

/ REAL

A-Z REAL spol. s r.o.
Nitrianska 5 5
821 08 Bratislava

Pavol Medvec
0908 525 452
medvec@azreal.sk

Nehnuteľnosti.sk
Realitný inzertný portál • www.nehnutelnosti.sk

ytové priestory 215-430 m2.

Cena:	**2 666 €/mes.**
Lokalita:	Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava
Typ / Druh:	Prenájom / Skladové priestory
Stav:	Pôvodný stav
Dátum aktualizácie:	12. 05. 2022
Číslo inzeratu:	4733778

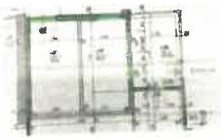
nehnuteľnosti:

ové priestory 215-430m2. Na prenájom sú nebytové priestory s celkovou plochou 430 m2. Plocha pozostáva z troch vzájomne ených miestnosti. Vnútorná výška je cca 3m. Vstup je cez dva osobné vchody a jeden nákladný vchod s automatickou bránu. Brána ňuje vjazd vozidlom do vnútra. Podlaha je betónová s bezprašnou úpravou., 2x vlastné WC. Využitie priestorov je možné na vanie, ale aj na výstavné, obchodne, alebo športové účely. Priestory majú dobru polohu a veľmi dobrú dostupnosť. Priestory je možne ť na dve časti každá s plochou 215 m2 Cena za prenájom 6,2 Eur/m2/mes.

poznámky:

www.nehnutelnosti.sk

prenájom priestorov



Skladový priestor 62m2 - Bratislava Nové Mesto

Nová Rožňavská, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 62 m²

Ponúkame na prenájom skladovací priestor v stráženom objekte ŠPECIFIKÁCIA: • celková plocha prevádzkového skladového priestoru je cca 62m2 • priestor je temperovaný • šírka vstupných dverí 1.5m, výška vstupných dverí 2m • svet...Skladové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**490 €/mes.**7,90 €/m²/mes.


Na prenájom obchodno/skladový objekt 820m2, strážený areál Istrochemu

Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladový objekt • 820 m²

Ponúkame na dlhodobý prenájom obchodno/komerčný a skladový objekt vrátane kancelárií a zázemia. Objekt sa nachádza v areály Istrochemu s vrátnicou a strážnou službou 24/7 na Vajnorskej ulici v Bratislave. Obchodno/komerčná časť má 3 podlaží. Skladový objekt Bratislava III - Nové Mesto prenájom**6 000 €/mes.**7.32 €/m²/mes.

creative solution s.r.o. - prenájom skladového priestoru - 324m2 - BA III

Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 324 m²

Využite naše BEZPLATNÉ služby, NEPLAŤTE proviziu a vyberajte z najaktuálnejšej ponuky SKLADOVÝCH a VÝROBNÝCH priestorov realitnej kancelárii creative solution s.r.o. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O PRIESTORE: mestská časť: BA III výmera skladová ...Skladové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**1 911,60 €/mes.**5,90 €/m²/mes

creative solution s.r.o. - prenájom skladového priestoru od 20m2 - BA III

Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 20 m²

creative solution s.r.o. ponúka na prenájom skladové priestory vo výmerách cca 20m2. 50m2 pripadne ich kombinácie a násobky. Priestory sa nachádzaju v uzavretom areáli na poschodí samostatného objektu s dostupnosťou nákladnými výťahm Sú v...Skladové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**100 €/mes.**5 €/m²/mes

creative solution s.r.o. - prenájom skladového priestoru - 2081m2 - BA III

Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 2081 m²

Využite naše BEZPLATNÉ služby, NEPLAŤTE províziu a vyberajte z viac ako 115 SKLADOVÝCH a VÝROBNÝCH priestorov ktoré sú v ponuke našej realitnej kancelárii creative solution s.r.o. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O PRIESTORE: mestská časť: B III vý...Skladové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**9 364,50 €/mes.**4,50 €/m²/mes.

NOVOSTAVBA - Sklad. priestor 405 m2 na Starej Vajnorskej

Stará Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 405 m²

Prenájom skladového priestoru na Starej Vajnorskej: Výmera: 405 m2 NOVOSTAVBA, zateplená strážna služba, celý areál je pod kamerovým systémom, vchod do areálu cez rampu, vstup aj pre kamióny, prístup 24 hod. Výborná dopravná dostupn...Skladové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**1 400 €/mes.**3,46 €/m²/mes.

Skladové priestory 16 m2 na prenájom v objekte na Ul.Stará Vajnorská

Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 16 m²

Skladový areál na Ul. Stará Vajnorská funguje ako veľkoobchodné centrum 18 rokov s výhodami hlavného mesta a s vynikajúcou dostupnosťou 1 km z diaľnice v smere od Senca a s dobrou dostupnosťou do centra. Areál je strážený SBS službou a k...Skladové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**90 €/mes.**5,63 €/m²/mes.

Skladový priestor 53 m2 na prenájom na Ul. Stará Vajnorská

Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 53 m²

Skladový areál na Ul. Stará Vajnorská funguje ako veľkoobchodné centrum 18 rokov s výhodami hlavného mesta a s vynikajúcou dostupnosťou 1 km z diaľnice v smere od Senca a s dobrou dostupnosťou do centra. Areál je strážený SBS službou a kame...Skladové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**240 €/mes.**4,53 €/m²/mes.

Skladový priestor - prízemie 460 m2 + poschodie 350 m2 na prenájom v objekte na Ul.Stará Vajnorská

Stará Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 460 m²

Ponúkame na prenájom komerčné a prevádzkové priestory v lokalite Bratislava-Nové Mesto, na Ul. Stará Vajnorská. Úžitková plocha skladového priestoru je 460 m2. Stav objektu: kompletná rekonštrukcia. Kúrenie: lokálne v administratívnej čas... Skladové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**2 254 €/mes.**4,90 €/m²/mes.

Kontajnery na uskladnenie tovaru 80 m3 na prenájom na Ul.Stará Vajnorská

Stará Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

ové priestory • 28,8 m²

nájom kontajnery na uskladnenie tovaru alebo čohokoľvek iného, na medziobdobie pri predaji a kúpe bytu, alebo ach bytov. Nachádzajú sa v areáli s kamerovým systémom a SBS službou, prístup NONSTOP. Sú nevykurované a bez ky,...Skladové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**100 €/mes.**3,47 €/m²/mes.

Skladový priestor 460 m2 na prenájom v skladovom areáli na Ulici Stará Vajnorská v Bratislave

Stará Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

ové priestory • 460 m²

ame na prenájom komerčné a prevádzkové priestory v lokalite Bratislava-Nové Mesto, na Ul. Stará Vajnorská. Úžitková skladového priestoru je 460 m2. Stav objektu: čiastočná rekonštrukcia. Kúrenie: lokálne v administrativnej čas... vé priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**2 714 €/mes.**5,90 €/m²/mes.

Skladový priestor 250 m2 na prenájom v skladovom areáli na Ulici Stará Vajnorská v Bratislave

Stará Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 250 m²

ame na prenájom komerčné a prevádzkové priestory v lokalite Bratislava-Nové Mesto, na Ul. Stará Vajnorská. Úžitková skladového priestoru je 250 m2. Záujemcovi je možné prispôsobiť výmeru skladu podľa jeho požiadavky. Stav obje... vé priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**1 475 €/mes.**5,90 €/m²/mes.

Prenájom vnútorná garáž/skladový priestor v novostavbe KOLOSEO, Tomášikova 50, Bratislava

Tomášikova, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava Garáž

kancelária DANUBE Reality, s.r.o., ponúka na prenájom vnútornú garáž/skladový priestor v novostavbe KOLOSEO, ikova 50, Bratislava. Plocha: 220 m2. Možnosť prenajať aj ako sklad. Bezpečnostná služba, vonkajší kamerový systém. áž Bratislava III - Nové Mesto prenájom**1 364 €/mes.**6,20 €/m²/mes.

Skladovo/výrobný priestor v BA III na ul. Stará Vajnorská, 1200 m2, vhodné pre tlačiarne

Stará Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

ové priestory • 1200 m²

SALL realitná kancelária ponúka na prenájom obchodno-skladové/výrobné a administratívne priestory o výmere 1200 m2 myselnom areáli v Bratislave – III. na ul. Stará Vajnorská. Ponúkaný priestor je rozdelený na prízemnú časť o vý... vé priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**4 500 €/mes.**3,75 €/m²/mes.

Skladový priestor, Bratislava III Nové Mesto

Bojnická, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 500 m²

Realitná kancelária Landsall, s.r.o. ponúka na prenájom skladovo-výrobný objekt v logistickom areáli v mestskej časti Nové Mesto. Samostatne stojaci, oplotený objekt má celkovú výmeru 2 800 m2. Priestor je možné predeliť na rôzne menšie vým... Skladové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**1 600 €/mes.**3,20 €/m²/mes.

Skladový priestor, Bratislava III Nové Mesto

Stará Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 197 m²

Realitná kancelária LANDSALL s.r.o., ponúka na prenájom skladové priestory o výmere 197 m2 + 230 m2 parkovisko v Bratislave – III. na ul. Stará Vajnorská. Ponúkaný priestor je rozdelený na 4 časti, tri vhodné na skladové účely alebo výrobu ... Skladové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**1 100 €/mes.**5,58 €/m²/mes.

Moderná hala 625 m2 sklad, výroba, obchod.

Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 640 m²

Na prenájom je moderná hala s plochou 640 m2. Priestor je možné využívať na účely skladovacie, výrobné, prípadne obchodné. Vstup do haly je cez nakladaciu rampu a veľkú automatickú bránu. Vnútorná výška 5 m, podlaha betónová s bezprašnou úp...Skladové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**3 840 €/mes.**6 €/m²/mes.

Nebytové priestory 215-430 m2.

Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 430 m²

Nebytové priestory 215-430m2. Na prenájom sú nebytové priestory s celkovou plochou 430 m2. Plocha pozostáva z troch vzájomne prepojených miestnosti. Vnútorná výška je cca 3m. Vstup je cez dva osobné vchody a jeden nákladný vchod s au... Skladové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**2 666 €/mes.**6,20 €/m²/mes.

Prenájom skladu 300 - 800 m2.

Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory

Na prenájom je časť skladovej haly s plochou cca 800 m2. Hala je vykurovaná. Vstup je na úrovni terénu cez široký spojovací vjazd,. ktorý umožňuje príjazd aj väčším vozidlom. Vnútorný priestor je možné prenajať ako celok, alebo aj rozdeliť ...Skladové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**4,50 €/m²/mes.**

Skladový priestor 300 m2 na prenajom.

Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

ové priestory

nájom je skladový priestor s plochou 300 m2, ktorý sa nachádza v stráženom areáli v blízkosti Vajnorskej ulice. Vnútorná skladu 3,2 m, bezprašná betónová podlaha. Vstup do skladu je cez automatickú sekčnú bránu na úrovni terén...
ové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**1 200 €/mes.**4 €/m²/mes.

Sklad 500 m2 + kancelarie

Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 500 m²

nájom je skladový priestor s plochou 500 m2 a kancelarie 100 m2. Vstup do skladu je cez automatickú bránu na úrovni Brána umožňuje vjazd do haly aj vozidlom. Druhy vstup je možný cez bránu z druhej strany skladu. Vnútorná vý...
ové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**2 250 €/mes.**4,50 €/m²/mes.

ajom susediace priestory 84 m2 a 50 m2, Nove Mesto

ava III - Nové Mesto, okres Bratislava

ové priestory • 134 m²

nájom sú dva susediace priestory s plochou 84m2 a 50m2. priestory sa nachádzajú na poschodí v zánovnej budove obchodného centra a sú vhodné na obchodné a skladovacie účely. Objekt je vykurovaný, vnútorná výška 4 m, bezprašná adové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**670 €/mes.**5 €/m²/mes.

Skladovo obchodný priestor 810 m2.

Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 810 m²

nájom je skladový priestor s plochou 810 m2. Čistý vykurovaný priestor, ktorý sa nachádza na prvom poschodí v nej skladovacej budove. Prístup do skladu je cez dva nákladné výťahy. Vnútorná výška 5 m, bezprašná betónová ha. ...Skladové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**2 835 €/mes.**3,50 €/m²/mes.

Hala 300 m2- obchod, vzorkovňa ,sklad, ľahká výroba.

Bratislava III - Nové Mesto, okres BratislavaSkladové priestory • 300 m²

nájom je hala s plochou 300 m2. Využitie je možné na účely obchodno-výstavne, ako vzorkovňa, sklad, prípadne aj na prevádzky, alebo ľahkej výroby. Vstup je cez automatickú bránu na úrovni terénu. Vnútorná výška je 4m. V hale sa ...
ové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**1 860 €/mes.**6,20 €/m²/mes.

Sklad 400 m2 na prenájom.

Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladové priestory • 400 m²

nájom je skladový priestor s plochou 400 m2. Čistý vykurovaný priestor, ktorý sa nachádza na 1. poschodí v modernej vacej budove. Prístup do skladu je cez nákladný výťah. Vnútorná výška 5 m, bezprašná betónová podlaha. Priesto.
ové priestory Bratislava III - Nové Mesto prenájom**1 400 €/mes.**3,50 €/m²/mes.

slava – Nové Mesto predaj nebytových priestorov, garáže, sklady,admin.

RENATAS - 20KS GARÁŽE / SKLADY PIONIERSKA ULICA

Pionierska, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Garáž • 21 m²

AS ponúka na predaj 20ks garáže na Pionierskej ulici vo vyhľadávanej časti Bratislavy - Nové Mesto. GARÁŽE: - 23m2 - kompletná rekonštrukcia: strecha, ext. fasada, garážová brána. - v každej garáži vlastná elektrika - s.. Bratislava III - Nové Mesto predaj**50 000 €**2 380,95 €/m²

Na predaj bývalé učňovské dielne s projektom so stavebným povolením pre adaptáciu na polyfunkčný obj

Stará Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Skladový objekt

me Vám na predaj bývalú priemyselnú dielňu vo výbornej lokalite v priemyselnom aréli na Starej Vajnorskej. Objekt ava z dvoch častí. Zastavaná plocha tvorí 441 m2 a celková plocha pozemkov tvorí spolu 1783 m2. V objekte sú nové... objekt Bratislava III - Nové Mesto predaj**638 600 €**358,16 €/m²

GRAND KOLIBA - PARKOVACIE MIESTA v podzemnej garáži, murovaná PIVNICA priamo pri státi V CENE, 17m2

Frankovská, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Garáž • 17 m²

OVÁČ ponúka EXKLUZÍVNE NA PREDAJ parkovacie miesta s pivnicou v suteréne bytového komplexu Grand Koliba VACIE MIESTA: Frankovská ul. - Bratislava III, Nové Mesto Celková plocha: 17 m2 (parkovacie státie 13 m2 + á pivni...Garáž Bratislava III - Nové Mesto predaj**19 900 €**1 170,59 €/m²

Kancelárske priestory v novostavbe na Račianskej ulici BA, Nové Mesto - projekt Guthaus

Račianska, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

arie, admin. priestory • 182,25 m²

tom ponuky sú nebytové priestory v BA III, Novom Meste, Na Račianskej ul. Ide o východnú časť Bratislavy, dobre e dostupná z centra individuálnou aj mestskou dopravou (električka) V susedstve sa nachádza internát "Mladá Garda... arie, admin. priestory Bratislava III - Nové Mesto predaj**510 300 €**2 800 €/m²

ena,

ičnej

ného

ch v

anica
ady a
bliky

avy o

Garáž, 17m2, Bratislava - Nové mesto, Robotnícka ulica

Robotnícka, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Garáž • 17 m²

Realitná kancelária BROTHERS Vám ponúka exkluzívne na predaj samostatnú garáž v parkovacom dome na Robotníckej ulici. - vstupná brána na diaľkové ovládanie - garáž je samostatná - vlastná elektrina - šírka 3m x dĺžka 5,6m Cena ga... Garáž Bratislava III - Nové Mesto predaj**39 990 €**2 352,35 €/m²

Krásny podkrovný ateliér 444m2, terasy 41m2, s možnosťou úpravy na byt

Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Kancelárie, admin. priestory • 444 m²

Krásny podkrovný ateliér s výmerou až 444 m2, 3 x terasa s celkovou výmerou 41 m2, s výhľadom na mesto a s možnosťou úpravy na byty, Bratislava - Nové mesto. ATELIÉR - PODKROVNÝ PRIESTOR sa nachádza na 6. a 7. poschodí, s celkovou výmer...Kancelárie, admin. priestory Bratislava III - Nové Mesto predaj**849 900 €**1 914,19 €/m²

Garážové státie Tomášikova - Koloseo

Tomášikova, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Garáž

Ponúkame na predaj garážové státie na Tomášikovej ul. v Bratislave – Novom Meste. Garážové státie o výmere 12,56 m2 sa nachádza v garáži komplexu Koloseo na – 1. podlaží, blízko vjazdu do garáže. Garáž je monitorovaná kamerovým systémom, ...Garáž Bratislava III - Nové Mesto predaj**16 900 €**

Garážové státie a nebytový priestor Pod Vachmajstrom

Pod Vachmajstrom, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Garáž

Ponúkame na predaj garážové státie s nebytovým priestorom – pivnicou v Bratislave na Kolibe, ulica Pod Vachmajstrom. Garážové státie sa nachádza v spoločnej garáži v suteréne bytového domu, murovaná pivnica o výmere 13,70 m2 je hneď vedľ...Garáž Bratislava III - Nové Mesto predaj**33 000 €**

Kancelárske priestory na predaj

Pestovateľská, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Kancelárie, admin. priestory

Ponúkame na predaj kancelárske priestory v Bratislave na Pestovateľskej ulici (nachádza sa v administratívnej budove oproti IKEA, vedľa obchodného centra KORZO) v priamom kontakte s prívádzačom na diaľnicu D1. Celková podlahová plocha budov...Kancelárie, admin. priestory Bratislava III - Nové Mesto predaj**1 450 €/m²**

Predaj - Garáž - Bratislava III

Skalická cesta, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Garáž • 18 m²

ponúka na predaj garáž v uzamknutej garážovej radovej zástavbe na Skalickej ulici.Garáž má plechovú bránu a je v
pripojka elektrickej energie. Pristupová cesta je účelová konikácia, poľná cesta s dobrým prístupom. Garáž je...
Bratislava III - Nové Mesto predaj**32 000 €**1 777,78 €/m²

Na predaj administratívno-prevádzková budova 108m2 s pozemkom(473 m2) v meste Bratislava-Nové Mesto

Elektrárenská, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

ane, admin. priestory • 108 m²

Kancelária REMAX ponúka na predaj administratívno-prevádzkovú budovu s pozemkom v meste Bratislava III - Nové
Elektrárenskej ulici, vedľa areálu R1 - investičným zámerom. Skolaudované v roku 2010 Zastavaná plocha budo...
ane, admin. priestory Bratislava III - Nové Mesto predaj**276 540 €**2 560,56 €/m²

SVOBODA & WILLIAMS I Kancelárske priestory v komplexe Guthaus, Račianska ulica, Nové Mesto

Račianska, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

ane, admin. priestory • 182 m²

ný komplex Guthaus vznikajúci v transformujúcej sa lokalite pozdĺž Račianskej ulice má svojou ideálnou polohou
zmeniť existujúci priestor na vyhľadávanú mestskú časť. Kancelárske priestory vznikajú na postindustriálnom územ...
ane, admin. priestory Bratislava III - Nové Mesto predaj**599 988 €**3 296,64 €/m²

OBCHODNÝ PRIESTOR /PRIESTOR NA ŠPORT, 234 M2, HALA, NOVOSTAVBA, STROMOVÁ ULICA / UHROVÁ ULICA, KRAMÁ

Uhrova, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

ve priestory • 234 m²

me Vám na predaj jedinečný obchodný priestor v suteréne novostavby "DOMY KRAMÁRE" na roku ulíc Stromová a
ulica, Kramáre. K priestoru je možné kúpiť alebo prenajať parkovacie stojiská pred vchodom. Priestor o výmere 234 m2
ové priestory Bratislava III - Nové Mesto predaj**538 200 €**2 300 €/m²

Obchodný priestor so služobným bytom na predaj, 95 m²

Račianska, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Kancelárie, admin. priestory • 95 m²

me na predaj obchodný/administratívny priestor so služobným bytom v blízkosti Račianskeho Mýta v lokalite Bratislava –
esto. Priestor je o rozlohe 95 m2, na prízemí s výkladom a vstupom z ulice. Je po kompletnej a rozsiahlej r...Kancelárie,
priestory Bratislava III - Nové Mesto predaj**257 000 €**2 705,26 €/m²

)13748,

emena,

načnej

ičného

ných v

tanica
rady a
ubliky

luvy o
í.

Na predaj garáž Pri Dvore, BA- Nové Mesto

Pri dvore, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Garáž • 18 m²

Ponúkame na predaj garáž o rozlohe 18 m2, ulica Pri Dvore - BA Nové Mesto. Pozemok pod garážou nie je vo vlastnictve - možnosť odkúpenia. Platba mesačne 20 EUR. Garáž je bez montážnej jamy a bez vody a elektriny.Garáž Bratislava III - Nové Mesto predaj**12 000 €**666,67 €/m²

PREDAJ: murovaná garáž, 18m2, Skalická cesta, Bratislava - Nové Mesto

Skalická cesta, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Garáž • 17 m²

EXKLUZÍVNE Vám ponúkame na predaj murovanú GARÁŽ s montážnou jamou, Bratislava - Nové Mesto, Skalická cesta Garáž: • výmera 18 m2 • vnútorné rozmery garáže 6X3m • svetlá šírka vjazdu 2,1m a výška 1,9m • kúpou voľna • v osobnom vlast...Garáž Bratislava III - Nové Mesto predaj**17 900 €**1 052,94 €/m²

Kancel. priestor vhodný aj ako 3 izb. byt

Nová Rožňavská ulica, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Kancelárie, admin. priestory • 81,56 m²

Bratislavská realitná spoločnosť s.r.o. Vám ponúka na predaj reprezentatívny kancelársky priestor (vhodný aj ako byt) s výmerou 81,56 m2 a dve garážové státia s výmerou 13,13, resp. 13,31 m2 v bytovom dome na Novej Rožňavskej 3 v Bratislav...Kancelárie, admin. priestory Bratislava III - Nové Mesto predaj**234 900 €**2 880,09 €/m²

.w.realily.sk

·8 ,

né pozemky Bratislava - Nové Mesto

Stavebný pozemok - Koliba, Bellova ulica

Reality Bratislava - Nove Mesto

Pozemok pre rodinné domy | Bellova | 876 m2

Publikované: 13.05.2022 Aktualizované: 13.05.2022

438 000 €

DOM-REALIT ponúka veľký jedinečný pozemok pod Kolibou

Reality Bratislava - Nove Mesto

Pozemok pre rodinné domy | Cesta na Kamzík | 2175 m2

ované: 13.05.2022 Aktualizované: 13.05.2022

600 000 €

ena,

Lukrativny investičný pozemok - možnosť výstavby 3 RD na svahu Malých Karpát priamo v Bratislave

čnej

Reality Bratislava - Nove Mesto

ného

Pozemok pre rodinné domy | Sliačska | 1975 m2

ch v

oblikované: 12.05.2022 Aktualizované: 12.05.2022

416 666 €

nica
ıdy a
oliky

Exkluzívny stavebný pozemok v projekte POD LESOM (č.5)

ıvy o

Reality Bratislava - Nove Mesto

Pozemok pre rodinné domy | Sliačska | 504 m2

vané: 12.05.2022 Aktualizované: 12.05.2022

468 720 €

Exkluzívny stavebný pozemok v projekte POD LESOM (č.7)

Reality Bratislava Nove Mesto

Pozemok pre rodinné domy | Sliačska | 512 m2

Publikované: 12.05.2022 Aktualizované: 12.05.2022

593 540 €

Exkluzívny stavebný pozemok v projekte POD LESOM (č.1)

Reality Bratislava Nove Mesto

Pozemok pre rodinné domy | Sliačska | 501 m2

Publikované: 12.05.2022 Aktualizované: 12.05.2022

455 910 €

Predám slnečný pozemok v lokalite Bratislava (ID: 103007)

Reality Bratislava Nové Mesto

Pozemok pre rodinné domy | Horné Židiny | 900 m2

Publikované: 12.05.2022 Aktualizované: 12.05.2022

360 389 €

RENATAS - LOPÚCHOVÁ ULICA - KOLIBA - DVOJDOM - DPH

Reality Bratislava - Nove Mesto

Pozemok pre rodinné domy | Lopúchová | 1000 m2

Publikované: 12.05.2022 Aktualizované: 12.05.2022

648 891 €

stavebný pozemok Bratislava - Vinohrady, výmera 1170m2

Reality Bratislava Nove Mesto

Pozemok pre rodinné domy | NEZADANÉ | 1170 m2

Publikované: 12.05.2022 Aktualizované: 12.05.2022

559 000 €

Pozemok v krásnom a tichom prostredí priamo pod lesom

Reality Bratislava - Nove Mesto

Pozemok pre rodinné domy | Koziarka | 2671 m2

ne: 12.05.2022 Aktualizované: 12.05.2022 **801 300 €**

Exkluzívny pozemok Ahoj - Bratislava s výhľadom na mesto v krásnom prostredí

Reality Bratislava - Nove Mesto

Pozemok pre rodinné domy | Sliačska | 2825 m2

ne: 10.05.2022 Aktualizované: 10.05.2022 **1 440 750 €**

ARTHUR - Pozemok Sliačska ul. - výborná investičná príležitosť

Reality Bratislava - Nove Mesto

Pozemok pre rodinné domy | Sliačska | 748 m2

ne: 10.05.2022 Aktualizované: 13.05.2022 **210 000 €**

3748,

mena,

načnej

čného

ných v

tanica
rady a
ubliky

luvy o
í.

slava - Nové Mesto ponuka pozemkov

Investičný pozemok o výmere 2779m2, Bratislava - Nové Mesto

Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Rekreačný pozemok • 2779 m²

ame na predaj exkluzívnu slnečnú parcelu s úžasnou výmerou 2779 m2, ktorá sa rozprestiera pod lesom v lokalite
o Mesta - časť Ahoj. Pozemok je vedený na liste vlastníctva ako záhrada, kde viziou je v blízkej budúcnosti že bude
ekreačný pozemok Bratislava III - Nové Mesto predaj694 750 €250 €/m²

St. pozemok - Jeséniová ul. (Koliba)

Jeséniova, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre bytovú výstavbu • 2059 m²

ame na predaj st. pozemok v lukratívnej lokalite na Kolibe - Jeséniová ul.. Výmery: Celková výmera pozemku je 2.059
ka pozemku je 22 m. Jedná sa o svahovitý pozemok. Inžinierske siete: K dispozícii sú všetky inžinierske siete....
ok pre bytovú výstavbu Bratislava III - Nové Mesto predaj967 730 €470 €/m²

Ahoj Briežky - 970 m2 - pozemok s krásnym výhľadom na Bratislavu

Sliačska, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Rekreačný pozemok • 970 m²

ame Vám na predaj zaujímavý pozemok využiteľný na umiestnenie gastronomickej, alebo inej prevádzky / mobilného
karavanu / obytného privesu v projekte Ahoj-Briežky, novej rezidenčnej štvrti v mestskej časti Bratislava - Nové Mest..
ačný pozemok Bratislava III - Nové Mesto predaj145 500 €150 €/m²

Pozemok na výstavbu priamo pod lesom AHOJ 4098m2

Sliačska, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre bytovú výstavbu • 4098 m²

H Luxury Real Estate predáva stavebný pozemok o výmere 4098m2 v lokalite AHOJ v mestskej časti Nové Mesto
o pod lesom s nádherným výhľadom na mesto ▶Inžinierske siete voda a elektrická energ.. kanalizácia (vo výstavbe)
Pozemok pre bytovú výstavbu Bratislava III - Nové Mesto predaj3 688 200 €900 €/m²

Záhrada na Kolibe (Bratislava III, Nové Mesto), Bellova ul.

Bellova, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Záhrada • 430 m²

etom ponuky je záhrada, nachádzajúca sa v Bratislave III, Novom Meste, časti Koliba. Prístup je z Bellovej ulice, vedľa
(Štátny inštitút odborného vzdelávania). Pozemok je súčasťou pôvodnej záhradkárskej osady. Predmetom predaj...
a Bratislava III - Nové Mesto predaj135 000 €313,95 €/m²

nena,

ačnej

ného

ých v

anica
ady a
bliky

uvy o

A B C D E F G H I J K L

ensko

Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]

		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou do 1 roka	Vklady s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov	Vklady s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky	Vklady s výpovednou lehotou do 3 mesiacov	Vklady s výpovednou lehotou nad 3 mesiace	Vklady nefinančných spoločností (S.11) Vklady splatné na požiadanie	Vklady nefinančných spoločností (S.11) Vklady s dohodnutou splatnosťou do 1 roka	Vklady nefinančných spoločností (S.11) Vklady s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov	Vklady nefinančných spoločností (S.11) Vklady s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky	Repo
21	01	0.02	0.52	0.93	1.09	0.10	0.01	-0.01	-0.06	0.30	0.34	
21	02	0.02	0.54	1.05	1.00	0.10	0.01	-0.01	-0.03	0.01	0.85	
21	03	0.02	0.44	1.08	0.95	0.10	0.01	-0.01	-0.14	0.05	1.19	-
21	04	0.02	0.45	1.09	1.07	0.10	0.01	0.00	-0.04	0.05	0.02	
21	05	0.01	0.54	1.02	0.99	0.11	0.01	0.00	-0.08	0.67	0.45	
21	06	0.01	0.46	1.01	0.98	0.11	0.01	0.01	-0.32	0.93	0.10	-
21	07	0.01	0.63	0.99	0.93	0.11	0.01	0.00	0.15	0.11	0.19	
21	08	0.01	0.55	0.94	0.83	0.11	0.01	-0.01	0.24	0.17	0.10	
21	09	0.01	0.43	0.81	0.90	0.10	0.01	-0.01	-0.11	0.41	0.21	
21	10	0.01	0.52	1.05	0.81	0.10	0.01	-0.01	-0.23	0.07	0.10	
21	11	0.01	0.48	1.23	0.91	0.10	0.01	-0.01	0.06	0.58	0.06	
21	12	0.01	0.50	1.19	1.12	0.11	0.01	-0.01	-0.08	0.07	0.37	-
22	01	0.01	0.24	0.93	0.79	0.11	0.01	-0.01	-0.16	0.14	0.82	-
22	02	0.01	0.36	0.89	0.80	0.11	0.01	-0.01	-0.32	0.01	0.10	
22	03	0.01	0.24	0.87	0.79	0.05	0.01	-0.01	-0.31	0.17	0.02	-
									Priemer	[illegible]		
									Zaokrúhlené	0.3		

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

ásmo A: katastrálne územia **Vajnory, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Devínska Nová Ves,**
ásmo B: katastrálne územia **Čunovo, Devín, Dúbravka, Jarovce, Karlova Ves, Lamač, Rača, Rusovce, Záhorská Bystrica,**
ásmo C: katastrálne územia **Nové Mesto, Vinohrady, Ružinov, Trnávka, Petržalka,**
ásmo D: katastrálne územia **Staré Mesto, Nivy**

748,

AŇ Z POZEMKOV

Druh pozemku	Popis pozemku	Hodnota (pôdy) pozemku v €/m²	Ročná sadzba dane v %			
			Pásmo A	Pásmo B	Pásmo C	Pásmo D
A	orná pôda, vinice, ovocné sady	pozri prílohu	0,30	0,30	0,30	0,30
B	trvalé trávnaté porasty	pozri prílohu	0,30	0,30	0,30	0,30
C	záhrady	5,97	1,10	1,15	1,25	1,40
D	lesné pozemky, na kt. sú hospodárske lesy	znal. posudok	0,30	0,30	0,30	0,30
E	rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy	znal. posudok	0,30	0,30	0,30	0,30
F	zastavané plochy a nádvoria	5,97	1,10	1,15	1,25	1,40
G	stavebné pozemky	179,22	0,90	1,00	1,10	1,25
H	ostatné plochy	5,97	1,10	1,15	1,25	1,40

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

Okres	Kód KÚ*	Názov katastrálneho územia/okresu	Hodnota v eurách/m²	
			OP	TTP
01	okres	**BRATISLAVA I**	0,0000	0,0000
01	804096	Staré Mesto	0,0000	0,0000
02	okres	**BRATISLAVA II**	0,8328	0,0000
02	804274	Nivy	0,7913	0,0000
02	847755	Podunajské Biskupice	0,8657	0,0000
02	805556	Ružinov	0,6844	0,0000
02	805343	Trnávka	0,8418	0,0000
02	870293	Vrakuňa	0,6847	0,0000
03	okres	**BRATISLAVA III**	0,4836	0,0989
03	804890	Nové Mesto	0,2038	0,0000
03	805866	Rača	0,3980	0,1082
03	805700	Vajnory	0,7083	0,0166
03	804380	Vinohrady	0,1573	0,1576
04	okres	**BRATISLAVA IV**	0,4836	0,0687
04	805301	Devín	0,2190	0,0511
04	810649	Devínska Nová Ves	0,5228	0,0816
04	806099	Dúbravka	0,2476	0,0166
04	805211	Karlova Ves	0,2190	0,0511
04	806005	Lamač	0,4637	0,0972
04	871796	Záhorská Bystrica I	0,4962	0,0570
05	okres	**BRATISLAVA V**	0,7913	0,1085
05	809985	Čunovo	0,7442	0,1145
05	822256	Jarovce	0,8225	0,1145
05	804959	Petržalka	0,6678	0,1032
05	853771	Rusovce	0,8222	0,1145

AŇ Z BYTOV

	Predmet dane z bytov	Ročná sadzba dane v €/m² podlahovej plochy			
		Pásmo A	Pásmo B	Pásmo C	Pásmo D
a	**byty**	0,90	0,90	0,95	1,00
b	**nebytové priestory** v bytovom dome, **slúžiace na podnikanie,** zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s podnikaním a zárobkovou činnosťou	3,50	4,00	5,00	6,00
c	**nebytové priestory** v bytovom dome, neuvedené v bode ii	1,80	1,80	1,90	2,00

mena,

ačnej

ného

ých v

tanica
rady a
ubliky

luvy o
í.

DAŇ ZO STAVIEB

	Predmet dane	Ročná sadzba dane v €/m² zastavanej plochy				Priplatok za podlažie v €
		Pásmo A	**Pásmo B**	**Pásmo C**	**Pásmo D**	
i.	**stavby na bývanie**, drobné stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu, **stavby na pôdohospodársku produkciu**, skleníky, stavby pre vodné hospodárstvo, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu	0,90	0,90	0,95	1,00	0,33
ii.	**chaty** a stavby na individuálnu rekreáciu	2,25	2,50	3,00	3,50	0,33
iii.	samostatne stojace **garáže**, stavby hromadných garáží, stavby hromadných garáží umiestnených pod zemou	1,50	1,50	1,60	2,00	0,33
iv.	**priemyselné stavby**, stavby slúžiace energetike, stavby slúžiace stavebníctvu, stavby využívané na skladovanie vlastnej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu	5,75	6,00	6,50	7,00	0,33
v.	**stavby na ostatné podnikanie** a zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a zárobkovou činnosťou	7,00	7,50	8,50	9,00	0,33
vi.	**ostatné stavby** neuvedené v bodoch i.-v.	6,00	7,00	7,50	8,00	0,33

ZNALECKÁ DOLOŽKA

:748 ,

cký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý . Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky , v odbore : 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach : 37 01 00 nné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom : 913748.

cký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 29/2022.
eň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing Miroslav

Znalec: Ing. Miroslav Velko,

Zadávateľ: Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: objednávka zo dňa 22.4.2022

DOPLNENIE č.1

ZNALECKÉHO POSUDKU číslo 29/2022

Vo veci: STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTELNOSTÍ - ohodnotenie vecného bremena, spočívajúceho v :

a) práve umiestnenia technologického distribučného zariadenia trafostanice v odberateľskej transformačnej stanici TS 1036-000,
b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie technologického distribučného zariadenia v odberateľskej transformačnej stanici,
c) vstup oprávneným v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),
ktoré technologické distribučné zariadenie sa bude nachádzať v nebytovom priestore v časti stavby "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422, postavenej na pozemku registra C-KN parcelné číslo 5440/47, k.ú. Vinohrady a ktorá stavba a pozemok sú zapísané na liste vlastníctva č. 2415, k.ú. Vinohrady, vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Národným ústavom detských chorôb, Limbová 1, Bratislava PSČ 833 40.

Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena s vlastníkom nehnuteľností a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 4 strany (z toho 0 strán príloh)
Počet vyhotovení: 5 vyhotovení

V zmysle Zákona Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podávam bezodkladne doplnenie č.1 znaleckého posudku č. 29/2022 vo veci podania vysvetlenia k DPH v podanom znaleckom úkone, z podnetu zadávateľa posudku.

V predmetnej otázke/veci uvádzam, že **výsledná všeobecná hodnota vecného bremena je hodnota konečná t.j. vrátane dane z pridanej hodnoty**, nakoľko vo výpočtoch nájmu boli v porovnávacej metóde zadané ceny nájmov vrátane DPH a podielov k pozemku, čo sa následne aplikovalo v stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena .

Doplnenie č.1 spočíva v doplnení textu v časti III. Záver, ods.1. Otázky a odpovede a ods.2. Všeobecná hodnota práva a závad.

Doplnením textu nedochádza k zmene všeobecnej hodnoty vecného bremena, ktorá je definovaná v časti III. ZÁVER, nakoľko ohodnotenie sa vykonalo v zmysle objednávky zadávateľa zo dňa 22.4.2022, v súlade s platnými predpismi,

Z uvedeného dôvodu podávam bezodkladne toto doplnenie č.1 znaleckého posudku č. 29/2022 zo dňa 18.05.2022, ktorým doplnením č.1 sa dopĺňa a mení v ďalšom texte uvedená časť znaleckého posudku č. 29/2022 a nahrádza sa novým znením, nasledovne :

A) <u>Dopĺňa sa text v kapitole III. ZÁVER , 1.OTÁZKY A ODPOVEDE a 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD, nasledovne :</u>

III. ZÁVER

1.OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena , spočívajúceho v :
a) práve umiestnenia technologického distribučného zariadenia trafostanice v odberateľskej transformačnej stanici TS 1036-000,
b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie technologického distribučného zariadenia v odberateľskej transformačnej stanici,
c) vstup oprávneným v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),
ktoré technologické distribučné zariadenie trafostanice sa bude nachádzať v nebytovom priestore v časti stavby "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422, postavenej na pozemku registra C-KN parcelné číslo 5440/47, k.ú. Vinohrady a ktorá stavba a pozemok sú zapísané na liste vlastníctva č. 2415, k.ú. Vinohrady, vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Národným ústavom detských chorôb, Limbová 1, Bratislava PSČ 833 40.

Odpoveď znalca:

Na stanovenie finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena , spočívajúceho v :
a) práve umiestnenia technologického distribučného zariadenia trafostanice v odberateľskej transformačnej stanici TS 1036-000,
b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie technologického distribučného zariadenia v odberateľskej transformačnej stanici,
c) vstup oprávneným v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),

ktoré technologické distribučné zariadenie trafostanice sa bude nachádzať v nebytovom priestore v časti stavby "Trafostanica a rozvodňa" , súpisné číslo 13422, postavenej na pozemku registra C-KN parcelné číslo 5440/47, k.ú. Vinohrady ,
boli aplikované metodické postupy uvedené v prílohe číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení a postupy uvedené v časti I.7 tohto posudku.
Všeobecná hodnota vecného bremena je vrátane dane z pridanej hodnoty.
Vecné bremeno je na dobu neurčitú.
Oprávnený z vecného bremena je Západoslovenská distribučná,a.s., Čulenova 6, Bratislava, Slovenská republika.
Povinný z vecného bremena je vlastník stavby.
Výsledná všeobecná hodnota vecného bremena je hodnota konečná t.j. vrátane dane z pridanej hodnoty,

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno- právo užívania časti stavby v rozsahu vymedzeného priestoru v stavbe s.č.13422 na parc.číslo 5440/47,k.ú. Vinohrady	19 457,86	znižuje
Spolu VŠH	**19 457,86**	
Zaokrúhlene	**19 500,00**	

Slovom: Devätnásťtisícpäťsto Eur

Výsledná všeobecná hodnota vecného bremena je hodnota konečná t.j. vrátane dane z pridanej hodnoty.

Ostatné časti znaleckého posudku číslo 29/2022 zostávajú nezmenené v platnosti.

V Bratislave, dňa 12.06.2022

Ing. Miroslav Velko

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doplnenie č.1 znaleckého posudku som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom : 913748.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 34/2022.

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

OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **MUDr. Peter Bartoň,**

ktorého(ej) totožnosť

som zistil(a) zákonným spôsobom: listinu predo

mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 647662/2022**.

Bratislava - mestská časť Nové Mesto dňa 22.07.2022

.....

JUDr. Hedviga Löfflerová
zamestnanec
poverený notárom

MÁRIA CINTAVÁ NOTÁR -4- BRATISLAV

Upozornenie:
Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť
skutočností uvádzaných v listine
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)

MÁRIA CINTAVÁ
NOTÁR
BRATISLAVA
-4-

JR. MÁRIA CINT
NOTÁR
BRATISLAVA
-4-