

Znalec: Ing. Marek Taška, Slavomírova 8977/2, 010 01 Žilina,
evidenčné číslo 915034

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník),
Sládkovičova 6,
010 01 Žilina

Číslo spisu / objednávky: Písomná objednávka zo dňa 27.03.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo úkonu: 32/2024

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty administratívnej budovy súp. č. 2978 na pozemkoch parc. KN-C č.13625/8, č.13625/10 a č.13625/134 s príslušenstvom, vrátania súp. č. 2978 na pozemku parc. KN-C č.13625/94, pozemky evidované na listoch vlastníctva č. 2815 a č.6639 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III; pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh) : 84 (29)
Počet vyhotovení: 5 + 1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu administratívnej budovy súp. č. 2978 na pozemkoch parc. KN-C č.13625/8, č.13625/10 a č.13625/134 s príslušenstvom, vrátnica súp. č. 2978 na pozemku parc. KN-C č.13625/94, a pozemky evidované na listoch vlastníctva č. 2815 a č.6639 k.ú.Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely dobrovoľnej dražby.

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

24.04.2024

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

06.05.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Písomná objednávka zo dňa 27.03.2024.
- Odborný posudek č.75/2023 vypracovaný spoločnosťou KMM Investing, s.r.o. so sídlom Doubí 201/18, 644 00 Brno (doc. JUDr. Ing. Zdeněk Dufek, Ph.D., Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D., Ing. et Ing. Hana Bartošová) zo dňa 21.11.2023.
- Znalecký posudok č.223/2018 vypracovaný Ing. Ivanom Izakovičom zo dňa 21.09.2018.
- Technická dokumentácia – prevzatá z podkladov v nečitateľnej podobe (je z nej zrejмый len tvar objektu) pre hlavný prevádzkový objekt Administratívna budova súp. č. 2978 na pozemkoch parc.KN-C č.13625/10 a č.13625/134 , k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2815, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III, zo dňa 05.05.2024, vytvorený cez katastrálny portál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6639, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III, zo dňa 05.05.2024, vytvorený cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky evidované na listoch vlastníctva č. 2815 a č. 6639, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III, zo dňa 05.05.2024, vytvorený cez katastrálny portál.
- Ponuky na prenájom a predaj bytov, administratívnych objektov, priestorov, skladových priestorov ako aj prenájom parkovacích miest z internetových portálov - www.nehnutenosti.sk.
- Fotodokumentácia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- 323/2010 Z. z. - Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Zborník prednášok zo seminárov Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2011, ISBN 978-80-554-0334-2.

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.

Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. č. 492/ 2004 Z. z.:

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

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

Opotrebenie stavieb môže byť určené:

- lineárnou metódou pre hlavné stavebné objekty
- analytickou metódou

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

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

kde

M – počet merných jednotiek, m^2 podlahovej plochy pre nebytové priestory.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 2. štvrtroku 2024 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a

vybavení stavieb. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

V základnom vzťahu sú podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€],$$

kde

- TH – technická hodnota stavby [€],
- TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],
- VH – východisková hodnota stavby [€],
- HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].
- O – opotrebenie stavby [%].

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

- TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
- k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V_{SH} = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€],$$

kde: HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),
TH - technická hodnota stavieb,
a - váha výnosovej hodnoty,
b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- 1) Metóda porovnávania
- 2) Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- 3) Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SH_{POZ}} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada ohodnotiť nehnuteľnosti na základe podkladov uvedených v Odbornom posudku č.75/2023 vypracovaného spoločnosťou KMM Investing, s.r.o. zo dňa 21.11.2023 a Znaleckom posudku č.223/2018 vypracovaný Ing. Ivanom Izakovičom dňa 21.09.2018, nakoľko znalcovi neboli poskytnuté iné podklady a prístupné všetky nehnuteľnosti a priestory.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie (administratívna budova, sklady a parkoviská) a kombinovaná metóda (administratívna budova, sklady a parkoviská). Metóda porovnávania bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných objektov v blízkom okolí.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných pozemkov (zastavaných pozemkov budovami) v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok bez stavieb na zemskom povrchu nie je schopný dosahovať výnos.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b1) Predmetné nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6639, katastrálne územie Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III, ku dňu 05.05.2024 nasledovne:

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA Č. 6639

ČASŤ A. Majetková podstata :

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

Parc. č. 13625/7	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	1117 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			
Parc. č. 13625/8	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	296 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			
Parc. č. 13625/10	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	1046 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			
Parc. č. 13625/110	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	279 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			
Parc. č. 13625/115	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	13 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			
Parc. č. 13625/134	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	53 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			
Parc. č. 13625/189	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	140 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			
Parc. č. 13625/199	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	14 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			

Stavby:

Súp. č. 2978	na parc. č. 13625/8	(15 – Administratívna budova),
	na parc. č. 13625/10	
	na parc. č. 13625/134	

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

Vlastník :

1	RETAIL PROJEKT BOX s.r.o., Šancová 48, Bratislava, PSČ 811 05, SR, IČO: 51868971	(1/1)
---	--	-------

Titul nadobudnutia:	Kúpna zmluva V-21559/2020 zo dňa 06.08.2020.
Iné údaje:	Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru X-150/2023 zo dňa 15.8.2023.
Poznámky:	Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Mestskom súde Bratislava IV sp.zn.B1- 14C/17/2023 vo veci žaloby o určenie, že kúpna zmluva na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na

stavbu s.č. 2978 na pozemkoch registra CKN parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 je neplatná, P-841/2023.

Začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, v prospech záložného veriteľa Fio banka, a.s. (IČO 61858374), Česká republika, v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., P-132/2024.

ČASŤ C. Tarchy :

Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu automobilom cez pozemok p.č. 13625/7 a 13625/110 v rozsahu vyznačenom v geom. pláne 3/2001, v prospech MUREXIN - AUSTROTHERM s.r.o. IČO 17316189 podľa V - 800/2002 zo dňa 26.6.2002.

Vecné bremeno in rem spočívajúce: - v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 13625/199 „strpieť“ právo vstupu za účelom užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy Trafostanice - v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 13625/7 strpieť uloženie trasy káblových prípojok VN a NN a právo na vstup na pozemok za účelom užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie v p r o s p e c h vlastníka nehnuteľnosti: - Stavba Trafostanica postavená na pozemku CKN s parc. č. 13625/199, podľa V-30193/2020 zo dňa 28.10.2020.

Vlastník poradové číslo 1 Záložné právo v prospech Fio banka, a.s. IČO: 61858374, na pozemky p.č. 13625/7, 13625/199, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189 a stavby súp.č. 2978 na p.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa V-19757/2020 zo dňa 21.07.2020. (zápis GP úradné overenie č. G1-2118/2020).

Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech Ing. Peter Mónosi (25.06.1976) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavba súp.č.2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161EX 236/22 zo dňa 06.06.2022 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-13557/2022.

Vlastník poradové číslo 1 Záložné právo v prospech RIGHT POWER, a.s., IČO: 36366544, na stavbu súpis.č. 2978 na parc.č. 13625/134, 13625/10, 13625/8, a na pozemky reg. C KN parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa V-23757/2022 zo dňa 20.09.2022.

Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech Tenarry Slovakia s.r.o. (IČO 35837047) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavba súp.č.2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161EX 374/22 zo dňa 02.09.2022 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-20705/2022.

Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35942436 na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu súpis.č. 2978 na pozemkoch registra C KN parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 podľa exekučného príkazu 161 EX 350/22 zo dňa 08.09.2022 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-21338/2022.

Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Mgr. Monika Brunová, advokát (IČO: 53 638 301) na pozemok registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu súpis.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161EX 424/22-13 zo dňa 11.10.2022 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-23932/2022.

Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech Radio Services a.s. (IČO 35875020) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu s.č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161 EX 496/22 - 10 zo dňa 25.11.2022 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z26134/2022.

Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO 35942436) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu s.č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161 EX 487/22 - 17 zo dňa 29.11.2022 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-26305/2022.

Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného TANKER, s.r.o., (IČO 31731945) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/134, 13625/7, 13625/199, 13625/189, 13625/115, 13625/110, 13625/8, 13625/10 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/10, 13625/8, 13625/134, podľa exekučného príkazu 421EX 612/22-41 z 31.01.2023 (súdny exekútor Mgr. Barbora Bartková, Bratislava), Z-1814/2023.

Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech Ing. Stanislav Ditte (nar. 17.03.1977) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161EX 107/23-29 zo dňa 19.04.2023, (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-6150/2023.

- Vlastník poradové číslo 1 Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech: Roman Schnellbach (06.01.1981) a Andrea Schnellbachová (25.12.1985) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625//10, 13625/134 za účelom zabezpečenia pohľadávky, podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava III, Sp. zn.: 11C/23/2023-90 zo dňa 17.04.2023, vykonateľnosť 05.05.2023, právoplatné dňa 23.05.2023, Z-7167/2023 - Vz 1970/23, Z-9913/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávnených: Roman Schnellbach (06.01.1981) a Andrea Schnellbachová (25.12.1985) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161 EX 149/23-10 zo dňa 16.05.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-7638/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech Ing. Filip Macko (nar. 26.08.1993) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625//10, 13625/134 za účelom zabezpečenia peňažnej pohľadávky, podľa uznesenia mestského súdu Bratislava IV, Sp. zn.: B3-44C/40/2023-43 zo dňa 08.06.2023, Z-9033/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Dana Karellová (nar. 19.6.1964) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 202/23-10 zo dňa 20.6.2023, (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-9569/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Dvorská Zuzana (*14.09.1966) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161 EX 207/23-8 zo dňa 20.6.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-9650/23.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Žiak Samuel (*22.10.1999), na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161 EX 223/23-8 zo dňa 28.6.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-10123/23.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 v prospech Zuzana Dvorská (nar. 14.09.1966), podľa exekučného príkazu 161 EX 226/23-9 zo dňa 10.07.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-10985/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 v prospech CTR Multicenter Košice, a.s. IČO: 31718132, podľa exekučného príkazu 161 EX 245/23 zo dňa 24.07.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-11320/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 v prospech OUR MEDIA SR a.s. (IČO 51267055), podľa exekučného príkazu 161 EX 249/23-11 zo dňa 26.07.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-11460/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech Ing. Viliam Kubis (nar. 01.01.1988) na pozemok registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 263/23-10 zo dňa 01.08.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z11845/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Záložné právo v prospech Elena Slaikovskaia (nar. 18.07.1972) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 15C/3/2023-48 zo dňa 31.07.2023, Z-11967/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech Elena Slaikovskaia (nar. 18.7.1972), na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 273/23-10 zo dňa 14.8.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-12425/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech Ladislav Cseh (nar. 01.03.1981), na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189,

	13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č.161 EX 274/23-10 zo dňa 14.8.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-12444/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech: Andrei Shershnev, r. Shershnev (20.10.1984) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 za účelom zabezpečenia pohľadávky, podľa uznesenia Mestského súdu Bratislava IV, Sp. zn.: 24C/18/2023 zo dňa 15.08.2023, Z-12551/2023, vykonateľné 05.10.2023, právoplatné 19.09.2023, Z-15505/2023 - vz 4903/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Nikola Bujalková (nar. 25.8.1995) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 56C/19/2023-59 zo dňa 21.8.2023, Z-12942/2023, vykonateľné 07.09.2023, právoplatné 23.09.2023, Z-15590/2023 - vz 4906/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Elena Slaikovskaia (nar. 18.07.1972), na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č.161 EX 299/23 zo dňa 30.8.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-13278/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Elena Slaikovskaia (nar. 18.07.1972) na pozemok registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 28C/12/2023 zo dňa 01.08.2023, Z-13462/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Jana Magátová (nar. 16.08.1984) na pozemok registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 50C/18/2023 zo dňa 06.09.2023, Z13493/2023, Opravné uznesenie Mestského súdu Bratislava IV sp.zn.50C/18/2023-196 zo dňa 21.12.2023, Z-19075/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Jana Smatanová (nar. 14.10.1974) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 22C/19/2023-133 zo dňa 31.08.2023, Z-13575/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech: Mgr. Michal Zeman (10.8.1985) a Ing. Jana Zemanová (01.03.1983) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 za účelom zabezpečenia pohľadávky, podľa uznesenia Mestského súdu Bratislava IV, Sp. zn.: 62C/9/2023 zo dňa 11.08.2023, Z-13647/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech Patrik Čermák (01.03.2002) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV, Sp. zn.: 45C/17/2023 zo dňa 07.09.2023, Z-13738/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Ing. Ľubomír Slahúčka (nar. 25.8.1966), na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č.161 EX 316/23-10 zo dňa 13.9.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-13798/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Elena Slaikovskaia (nar. 18.07.1972), na pozemky reg. CKN p.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu s.č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa uznesenia Mestského súdu Bratislava IV sp. zn. 15C/3/2023-48 právoplatné dňa 19.09.2023, Z-14645/23.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Karol Mucha (nar. 03.06.1991) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 361/23-8 zo dňa 30.10.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-16101/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Oľga Kutková (nar. 08.07.1958) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 4C/15/2023-40 zo dňa 30.08.2023, Z-16229/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Patrik Čermák (nar. 01.03.2002) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a

- stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 45C/17/2023-124 zo dňa 07.09.2023, Z-16384/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech PhDr. Ivana Vojteková, PhD. (nar.13.07.1963) a PaedDr. Milan Vojtek r. Vojtek (nar. 12.11.1962) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 za účelom zabezpečenia peňažnej pohľadávky, podľa uznesenia mestského súdu Bratislava IV, Sp. zn.: 25Csp/33/2023 zo dňa 02.11.2023, Z-16517/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech Mgr. Michal Zeman (nar. 10.08.1985) a Jana Zemanová (nar. 01.03.1983) na pozemok registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 365/23 zo dňa 03.11.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-16350/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Záložné právo v prospech Oľga Kuťková, (nar.08.07.1958) na stavbu súpis.č. 2978 na parc.č. 13625/134, 13625/10, 13625/8, a na pozemky reg. C KN parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia súdu Bratislava IV 4C/15/2023-40 zo dňa 07.10.2023, Z16601/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 v prospech Viera Krucovčinová (nar. 09.06.1966), podľa exekučného príkazu 161 EX 376/23-10 zo dňa 13.11.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-16744/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech Ing. Filip Macko (nar. 26.08.1993) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 za účelom zabezpečenia peňažnej pohľadávky, podľa uznesenia mestského súdu Bratislava IV, Sp. zn.: B3-44C/40/2023-43 zo dňa 08.06.2023, Z-16849/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Záložné právo v prospech Tatiana Fomenko (nar. 05.06.1969) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 10C/81/2023-66 zo dňa 16.11.2023, Z-17059/2023, právoplatné dňa 19.12.2023, Z-18986/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Roman Schnellbach (06.01.1981) a Andrea Schnellbachová (25.12.1985) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 387/23-11 zo dňa 22.11.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-17266/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech žalobcov Mgr. Michal Zeman (nar. 10.08.1985) a Ing. Jana Zemanová (nar.01.03.1983) k pozemkom registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu - administratívna budova so súp.č.2978 na pozemkoch registra C KN parc.č.13625/8, 13625/10, 13625/134 za účelom zabezpečenia peňažnej pohľadávky, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV, Sp. zn.: 62C/9/2023-50 zo dňa 11.08.2023, Z-17556/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Záložné právo v prospech Vadim Fomenko (nar. 29.1.1966) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu - administratívna budova so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 38C/49/2023-62 zo dňa 1.12.2023, Z-17864/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo v prospech DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO 35942436) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu s.č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161 EX 410/23 - 12 zo dňa 11.12.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-18280/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 v prospech Nikola Bujalková (nar. 25.08.1995), podľa exekučného príkazu 161 EX 414/23-10 zo dňa 12.12.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-18343/2023
- Vlastník poradové číslo 1 Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech žalobcov: Roman Schnellbach (nar. 06.01.1981) a Andrea Schnellbachová (nar. 25.12.1985) k pozemkom registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a k stavbe - administratívna budova so súpis. č. 2978, postavená na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 za účelom zabezpečenia pohľadávky judikovanej Uznesením Okresného súdu Bratislava III č.k. 11C/23/2023-90 zo dňa 17.4.2023, pohľadávky judikovanej Rozsudkom Mestského súdu Bratislava IV č.k. B2-50C/18/2023-91 zo dňa 16.8.2023 a podľa pohľadávky

	judikovanej Uznesení Mestského súdu Bratislava IV č. 19C/41/2023-179 zo dňa 16.11.2023, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV č. 19C/41/2023-179 zo dňa 16.11.2023, vykonateľné dňa 06.12.2023, Z-18935/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 v prospech PhDr. Ivana Vojteková (nar. 13.07.1963) a PaDr. Milan Vojtek (nar. 12.11.1962), podľa exekučného príkazu 161 EX 456/23-10 zo dňa 09.01.2024 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-445/2024.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 v prospech: Štát - Inšpektorát práce Bratislava, IČO 00166367, podľa exekučného príkazu 161 EX 461/23-10 zo dňa 12.1.2024 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-559/2024.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Ol'ga Kutková (nar. 08.07.1958) na pozemok registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199, na stavbu s.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 24/24 zo dňa 20.02.2024, (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-2480/2024 - vz 719/24.
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného : Barbora Holosová (nar.23.09.1988) na nehnuteľnosti : pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a k stavbe - administratívna budova so súpis. č. 2978, postavená na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Exekučného príkazu spis.zn.161 EX 29/24 zo dňa 23.02.2024, (súdny exekútor JUDr.Patricius Baďura, Bratislava), Z-2629/2024.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech ZSE Energia, a.s., Bratislava, IČO: 35890240, na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161EX 32/24-9 zo dňa 28.02.2024, (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-3059/2024.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Patrik Čermák (nar. 01.03.2002) na pozemok registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199, na stavbu s.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 49/24 zo dňa 15.03.2024, (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-3785/2024.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Andrei Shershnev (*22.10.1984) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 85/24 zo dňa 26.4.2024 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-6085/24.

b2) Predmetné nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2815, katastrálne územie Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III, ku dňu 05.05.2024 nasledovne:

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA Č. 2815

ČASŤ A. Majetková podstata :

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

Parc. č. 13625/94	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	31 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			
Parc. č. 13625/114	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	2338 m ²
Iné údaje: Bez zápisu			

Stavby:

Súp. č. 2978	na parc. č. 13625/94	Vrátnica	(20 – Iná budova),
--------------	----------------------	----------	--------------------

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

Vlastník :

1	miver s.r.o., Šafárikovo nám. 7, Bratislava, PSČ 811 02, SR, IČO: 45285241	(1/1)
---	--	-------

Titul nadobudnutia:	Kúpna zmluva V-28898/09 zo dňa 21.12.2009.
Iné údaje:	Protokol o oprave chyby v katastrálnom operáte X-137/2020.
Poznámky:	Začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, na pozemky registra C KN parc. č. 13625/94, 13625/114 a na stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/94, v prospech záložného veriteľa Fio banka, a.s. (IČO 61858374), Česká republika, v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., P-132/2024.

ČASŤ C. Ťarchy :	Vecné bremeno - služobnosť prechodu cez parc. č.13625/110 pre vlastníkov parc. č.13625/91,109,153,154 podľa V-3319/96 zo dňa 22.7.1996 - vz 932/96.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Fio banka, a.s, IČO: 61858374, na pozemky p.č.13625/94, 13625/114, 13625/134, a stavbu súp.č. 2978 na p.č. 13625/94, 13625/134 , podľa V19757/2020 zo dňa 21.07.2020. (GP 367620067-0802/2020 (úr.ov.č. G1-1083/2020) V21559/20), (GP ov.č. G1-97/2022, V-6473/2022) Vz.1765/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/94, 13625/114 a stavbu - vrátnica súp.č. 2978 na parc.č. 13625/94 v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť,a.s.(IČO 35850370), podľa exekučného príkazu 429EX 388/23 zo dňa 05.02.2024 (súdny exekútor Mgr. Martin Kostka), Z-1759/2024.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 25.05.2024.
- Zameranie podlahovej plochy prístupných priestorov vykonané dňa 25.05.2024.
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 25.05.2024.
- Znalcovi bola sprístupnená iba nehnuteľnosť – Administratívna budova súp.č. 2978 na pozemkoch parc. KN-C č.13625/10 a č.13625/134 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III. Ostatné objekty a priestory neboli znalcovi sprístupnené.

d) Technická dokumentácia:

Pre spracovanie tohto znaleckého posudku nebola znalcovi poskytnutá projektová dokumentácia, ani iná technická dokumentácia. Znalcovi boli poskytnuté:

- Odborný posudek č.75/2023 vypracovaný spoločnosťou KMM Investing, s.r.o. so sídlom Doubí 201/18, 644 00 Brno (doc. JUDr. Ing. Zdeněk Dufek, Ph.D., Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D., Ing. et Ing. Hana Bartošová) zo dňa 21.11.2023.
- Znalecký posudok č.223/2018 vypracovaný Ing. Ivanom Izakovičom zo dňa 21.09.2018.

Zdroje a podklady na základe, ktorých boli vypracované znalecké úkony Odborný posudek č.75/2023 a Znalecký posudok č.223/2018.

1.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU
1.2.1 Podklady poskytnuté zadavatelem posudku
• Znalecký posudek č. 026/2020, posouzení všeobecné hodnoty výrobně-školící haly č.p. 11001 s příslušenstvím na pozemku p.č. 13625/121, budovy č.p. 2978 na pozemku p.č. 13625/8 a pozemků, k.ú. Nové Město, Magnetová 11, Bratislava II; znalec: Ing. Ondřej Sova, Rumančková 22, 821 01 Bratislava, ze dne 5.6.2020. • Znalecký posudek č. 8/2021, Výpočet podlahové plochy a stanovení spoluvlastnických podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve budovy, spoluvlastnícky podiel k pozemku, pre rozostavané byty a nebytové priestory v budove súpisné číslo 2978, ktorá je postavená na pozemkoch parcelné číslo 13625/10 a 13625/134, zapísaná na liste vlastníctva číslo 6639, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto; znalec Ing. Juraj Talian, Ph.D., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, ze dne 20.1.2021. • Znalecký posudek č. 28/2021, stanovení všeobecné hodnoty budovy č.p. 2978 na pozemku p.č. 13625/10, k.ú. Nové Město, Magnetová 11, Bratislava III; znalec: Ing. Ľubica Bohovicová, Kolískova 6, 841 05 Bratislava, ze dne 23.8.2021. • Fotodokumentace z 03/2022 v počtu 199 ks, poskytnutá v el. podobě (ve formátu JPG). • Výpočet plochy budoucího stavu, bez bližší identifikace, a to soubor s názvem „Vypocty_plocha“, ve formátu .xls.
• Částečná projektová dokumentace poskytnutá v el. podobě (ve formátu .pdf), a to výkresy s názvy souborů: ○ BA-MA-C-400-210113_nadstavba ○ hala_magnetova_1p[1] ○ hala_magnetova_p ○ Magnetova_hala_B_prodej ○ magnetova-1 ○ podorysy_poschodi

Obr. č.1 Podklady uvedené Odbornom posudku č.75/2023 vypracovaný spoločnosťou KMM Investing, s.r.o.

5. Podklady na vypracovanie posudku:**a) Podklady dodané zadávateľom:**

- kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania administratívneho objektu po zrealizovanej nadstavbe, č. 2000/11949-150/151-EDA-49, vydané Okresný úrad Bratislava III dňa 14.9.2000
- projektová dokumentácia, rekonštrukcia a prestavba budovy, vyhotovená Potravinoprojekt, a.s. Bratislava v 9/1999
- projektová dokumentácia, nadstavba administratívneho objektu, vyhotovená architektonická kancelária G&D, Ing.arch. G.Drobníak v 12/1999

b) Podklady získané znalcom:

- výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.2815, vytvorený cez katastrálny portál dňa 15.9.2018
- výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.3555, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.9.2018
- informatívna kópia z mapy, vytvorená cez katastrálny portál dňa 15.9.2018
- zameranie a náčrt skutočného stavu
- fotodokumentácia
- údaje z internetu www.reality.sk

Obr. č.2 Podklady uvedené Znaleckom posudku č.223/2018 vypracovanom Ing. Ivanom Izakovičom

Znalcovi boli poskytnuté podklady, ktoré sa odvolávajú na ďalšie znalecké posudky, kolaudačné rozhodnutia, projektové dokumentácie, ktoré netvoria súčasť poskytnutých podkladov. Technická dokumentácia (projektová dokumentácia, náčrty, zamerania) a doklady o veku stavby neboli znalcovi poskytnuté, a preto sa vychádzalo z údajov uvedených v odbornom posudku č.75/2023 a znaleckom posudku č.223/2018.

Z vyššie uvedených podkladov bol zistený vek stavby:

- Administratívna budova súp.č.2978 s príslušenstvom postavená a daná do užívania v roku 1974.
- Približne v roku 1995 boli na budove realizované rozsiahle rekonštrukcie (zmena dispozícií, výmena okien, zateplenie fasády).
- V roku 2000 bola budova pristavená o časť jedálne na prízemí, a súčasne aj nadstavená o ďalšie tri poschodia. Súčasne bola realizovaná rekonštrukcia výťahu, podláh (kobercov), dverí, výmena sanity, nové zariadenie kuchyne a jedálne, ako aj boli vyhotovené rozvody centrálne klimatizácie.
- V súčasnosti je administratívna budova bez využitia z dôvodu prebiehajúcej rozsiahlej rekonštrukcie, ktorá do súčasnosti nebola dokončená.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Hodnotené stavby Administratívna budova súp. č. 2978 na parc. KN-C č.13625/8, č.13625/10 a č.13625/134 je evidovaná na liste vlastníctva č.6639, a Vrátnica súp. č. 2978 na parc. KN-C č.13625/94 na liste vlastníctva č.2815 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III. Pri porovnaní popisných informácií z listov vlastníctva č. 2815 a č. 6639 k.ú. Nové Mesto z katastra nehnuteľností vytvoreného cez katastrálny portál dňa 05.05.2024 so skutočným stavom bolo zistené:

- pozemky sú situované v zastavanom území mesta Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto,
- spôsob využitia stavieb na listoch vlastníctva je v súlade so skutočným stavom,
- spôsob využitia pozemkov na liste vlastníctva je v súlade so skutočným stavom.

Pri porovnaní pôdorysného zobrazenia stavby v informatívnej kópii z katastrálnej mapy vytvorenej cez katastrálny portál dňa 05.05.2027 so skutočným stavom bolo zistené:

- pôdorysné zobrazenie stavieb a pozemkov je v súlade so skutočným stavom,
- hlavný prístup na hodnotené pozemky a k hodnoteným stavbám je zo štátnej komunikácie na ulici Magnetová situovanej na pozemku KN-E č.13628/101 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto vo vlastníctve mesta Bratislava.
- Iné nebolo zistené.

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

Stavby na LV č. 6639:

- Administratívna budova so súp. číslom 2978 postavená na pozemkoch parc. KN-C č. 13625/8, č.13625/10 a č.13625/134 s príslušenstvom.

Stavby na LV č. 2815:

- Vrátnica so súp. číslom 2978 postavená na pozemku parc. KN-C č. 13625/94.

Pozemky na LV č. 6639:

- parc. KN-C č. 13625/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1117 m²,
- parc. KN-C č. 13625/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 296 m²,
- parc. KN-C č. 13625/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1046 m²,
- parc. KN-C č. 13625/110 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 279 m²,
- parc. KN-C č. 13625/115 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 m²,
- parc. KN-C č. 13625/134 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53 m²,
- parc. KN-C č. 13625/189 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m²,
- parc. KN-C č. 13625/199 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m².

Pozemky na LV č. 2815:

- parc. KN-C č. 13625/94 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 m²,
- parc. KN-C č. 13625/114 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2338 m².

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Nehnutelnosť popisovaná v liste vlastníctva č.6639, ako Administratívna budova súp. č. 2978 sa skladá z dvoch budov, ktoré sú vzájomne prepojené prepojovacím kříčkom. Budovy sú situované na rôznych pozemkoch, ako aj ich tvar a výškové usporiadanie je rôzne.

Z vyššie uvedeného dôvodu bola budova súp. č. 2978 rozdelená na dve budovy:

- Administratívna budova súp.č.2978 na pozemkoch parc. KN-C č.13625/10 a č.13625/134,
- Budova súp.č.2978 na pozemku parc. KN-C č.13625/8 – dvojpodlažná vedľajšia časť.

2.1.1 Admin. budova súp.č.2978 na parc.KN-C č.13625/10, 13625/134 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je Administratívna budova (hlavná časť budovy) so súpisným číslom 2978, ktorá sa nachádza na Magnetovej ulici v Bratislave – Nové Mesto, ktorý je prímestskou časťou hlavného mesta Bratislava, na rovinatých pozemkoch parc. KN-C č. 13625/10 a č.13625/134. Podľa dostupných podkladov bola hodnotená budova postavená a daná do užívania v roku 1974. Približne v roku 1995 boli na budove realizované rozsiahle rekonštrukcie (zmena dispozícií, výmena okien, zateplenie fasády), V roku 2000 bola budova pristavená o časť jedálne na prízemí, a súčasne aj nadstavená o ďalšie tri poschodia. Súčasne bola realizovaná rekonštrukcia výťahu, výmena podláh (kobercov), výmena dverí, výmena sanity, nové zariadenie kuchyne a jedálne, ako aj boli vyhotovené rozvody centrálne klimatizácie.

V súčasnosti je administratívna budova bez využitia z dôvodu prebiehajúcej rozsiahlej rekonštrukcie, ktorá do súčasnosti nebola dokončená. Doklady o stavebnom povolení a o kolaudácii netvorí prílohu znaleckého posudku. Tieto údaje boli prevzaté z poskytnutých podkladov (Znalecký posudok č.223/2018 vypracovaný Ing. Ivanom Izakovičom zo dňa 21.09.2018, a Odborný posudek č.75/2023 vypracovaný spoločnosťou KMM Investing, s.r.o. so sídlom Doubí 201/18, 644 00 Brno (doc. JUDr. Ing. Zdeněk Dufek, Ph.D., Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D., Ing. et Ing. Hana Bartošová) zo dňa 21.11.2023).

Dispozičné riešenie:

Budova má jedno podzemné podlažie a sedem nadzemných podlaží. Prevádzkový objekt administratívnej budovy pozostáva z pôvodného objektu s jedným podzemným a štyrmi nadzemnými podlažiami, a so zrealizovanou nadstavbou troch nadzemných podlaží a prístavbou časti jedálne.

- 1.PP (suterén) - je čiastočne zapustené poschodie vzhľadom k úrovni terénu. Pozostáva z technických priestorov (kotolňa) a skladov. Objekt je len čiastočne podpivničený.
- 1.NP (prízemie) - je vyvýšené poschodie vzhľadom k upravenému terénu. Pôvodne pozostávalo z jedálne, reštaurácie, kuchyne, toaliet, kancelárií a schodísk. V súčasnosti je celé poschodie vo fáze prípravy na rekonštrukciu (chýba čiastočne vybúraná podlaha, čiastočne sú vybúrané priečky, vysekané drážky pre siete v stropoch, demontované vykurovacie telesá, parapety, celá kuchyňa).
- 2.NP (1. poschodie) - pôvodne boli na poschodí kancelárie. V súčasnosti je celé poschodie vo fáze začatej rekonštrukcie – búracie práce (vybúrané sú priečky, demontované sú dvere, podlahy, vykurovacie telesá, parapety, podhl'ady), niektoré dverné otvory sú čiastočne zamurované.
- 3.NP (2. poschodie) - pôvodne boli na poschodí kancelárie. V súčasnosti je celé poschodie vo fáze začatej rekonštrukcie – búracie práce (vybúrané sú priečky, demontované sú dvere, podlahy, vykurovacie telesá, parapety, podhl'ady), niektoré dverné otvory sú čiastočne zamurované.
- 4.NP (3. poschodie) - pôvodne boli na poschodí kancelárie. V súčasnosti je celé poschodie vo fáze začatej rekonštrukcie – búracie práce (vybúrané sú priečky, demontované sú dvere, podlahy, vykurovacie telesá, parapety, podhl'ady), niektoré dverné otvory sú čiastočne zamurované a navyše sú čiastočne realizované hliníkové rastre pre SDK priečky a na miestach sú aj osadené SDK priečky.
- 5.NP (4. poschodie) - pôvodne boli na poschodí kancelárie. V súčasnosti je celé poschodie vo fáze začatej rekonštrukcie – na danom poschodí už boli búracie práce ukončené a je vo fáze výstavby a dokončovacích prác. Na poschodí sú už hotové priečky, povrchové úpravy stien, rozvody sietí, sú osadené podomietkové montážne telesá pre WC. Chýbajú podlahy, dvere, na chodbe podhl'ady, sanita, kuchyne, batérie, ventily, povrchový elektroinštalačný materiál a pod.

- 6.NP (5. poschodie) - pôvodne boli na poschodí kancelárie. V súčasnosti je celé poschodie vo fáze začatej rekonštrukcie – na danom poschodí už boli búracie práce ukončené a je vo fáze dokončovacích prác. Na poschodí sú už hotové priečky, povrchové úpravy stien, rozvody sietí, sú osadené podomietkové montážne telesá pre WC, v dvoch bytoch je položená aj vinylová podlaha a na chodbách je položená dlažba, hotové sú podhl'ady (na miestach sú lokálne poškodené). Chýbajú podlahy v bytoch, čiastočne dvere, sanita, kuchyne, batérie, ventily, povrchový elektroinštalčný materiál a pod.
- 7.NP (6. poschodie) - je v pôvodnom stave, kde boli situované kancelárie. Na poschodí nie sú začaté práce na rekonštrukcii, ale sú na miestach poničené podlahy (koberce), priečky (SDK obklad), podhl'ady, okenné žalúzie. Súčasne je kompletne demontovaná technológia vybavenia kotolne a sú demontované čiastočne aj dvere.

ODBORNÝ POSUDEK**KMM INVESTING****Popis navrhovaného dispozičného riešenia****Suterén (1.PP)**

Objekt je čiastočne podpivničený – 4 moduly zo severnej strany objektu, neúplný dvojtrakt. Suterénne priestory budú slúžiť ako skladové priestory pre byty (pivnice) a prenajímateľné priestory pre nevýrobné služby. Možnosť odstránenia vybraných priečok musí pred realizáciou skontrolovať a potvrdiť projektant statiky.

Prizemie (1.NP)

Zvýšené prizemie je prístupné z ulice. Pôvodná reštaurácia/jedáleň s kuchyňou sa upraví na priestor občianskej vybavenosti viažucej sa na funkciu a skladové priestory pre byty a prenajímateľné priestory pre nevýrobné služby. Vznikne tu aj nová chodba, ktorá zachová prechod do susedného objektu. Priestor občianskej vybavenosti viažucej sa na funkciu bude mať samostatný vstup zo zádveria objektu. Zvyšné priestory prizemia ostávajú funkčne a dispozične nezmenené. Vstupný priestor susedí s recepciou, vertikálnym jadrom (schodisko a výťah) a hygienickým zázemím. Zvyšok objektu je tvorený kancelárskymi priestormi. V severnej časti objektu sa nachádza únikové schodisko s únikovým východom do exteriéru.

2.NP – 4.NP

V rámci dispozičného trojtraktu v strede ostáva chodba a po stranách budú vybudované prenajímateľné priestory pre nevýrobné služby a jeden trojizbový byt viažuci sa na funkciu podlažia. Keďže každý prenajímateľný priestor bude mať vlastnú hygienu, tak sa vytvoria prenajímateľné priestory pre nevýrobné služby aj v priestoroch pôvodných spoločných hygienických zázemí. Pri únikovom schodisku sa navrhuje spomínaný trojizbový byt.

5.NP – 6.NP

V rámci dispozičného trojtraktu v strede ostáva chodba a po stranách budú vybudované byty. Dvojizbové na východnej strane objektu a jednoizbové na západnej strane objektu. Pri únikovom schodisku sa navrhuje trojizbový byt. Keďže každý byt bude mať vlastnú hygienu, tak sa vytvoria byty aj v priestoroch pôvodných spoločných hygienických zázemí.

7.NP

Na najvyššom podlaží sa navrhuje z reprezentačného priestoru spraviť spoločenský priestor cez dva moduly s hygienou a pochôdzna strecha/terasa ukončená technologickou miestnosťou nad hlavným vertikálnym jadrom.

Inžinierske siete:

Všetky priestory budú mať nové rozvody médií a tieto rozvody budú napojené na existujúce siete v budove. Bude potrebné vybudovať ležaté i zvislé kanalizačné rozvody, realizovať nové vodovodné potrubie, prerobiť vzduchotechniku, vybudovať nové zdravotnícké rozvody. Obdobne budú realizované nové elektrické rozvody.

Navrhovaný stav:**Búracie práce:**

Všetky jestvujúce priečky budú odstránené/upravené tak, aby spĺňali potrebné akustické a požiarne normové požiadavky. Všetky okenné otvory, ktoré nesplňajú akustické požiadavky budú demontované a nahradené novými. Normovo nevyhovujúca tepelná izolácia bude odstránená a nahradená vyhovujúcou. Na 2.-6. NP budú odstránené hygienické jadrá a kuchynky vrátane zariadení. Nevyhovujúce dverné kridla budú demontované aj s rámami. Z dôvodu riešenia nového podlahového vykurovania sa odstránia potery v podlahách. Všetky podlahové povrchové materiály na 2.-7.NP sa odstránia.

Dispoziční řešení odpovídající dosavadnímu (tj. do doby před započatím rekonstrukce) využití:

V 1.PP jsou situované skladové prostory, kotelna a komunikační chodba.

V 1.NP se nachází vstup do objektu, vrátnice, chodba, kancelářské prostory se sociálním zázemím, kuchyně s vybavením a jídelna.

V 2.NP až 6.NP se nacházely kancelářské prostory se sociálními zázemími, kuchyňky, schodiště na dvou stranách objektu, výtah, ve 3.NP pak také serverovna a úklidová komora.

V 7.NP se na levé straně objektu nachází jeden otevřený původně zamýšlený kancelářský prostor a přes pochozí střechu se na pravé straně objektu nachází strojovna výtahu a bývalá kotelna (nyní s kompletně demontovaným technologickým vybavením).

Pro doplnění, a to pokud jde o navrhovaný stav, zejména co do dispozičního řešení, je možné v rámci předkládaného ocenění vycházet pouze z dostupného podkladu poskytnutého bankou, a to ze znaleckého posudku č. 28/2021, stanovení všeobecné hodnoty budovy č.p. 2978 na pozemku p.č. 13625/10, k.ú. Nové Město, Magnetová 11, Bratislava III; znalec: Ing. Ľubica Bohovicová, Kolískova 6, 841 05 Bratislava, ze dne 23.8.2021, v rámci kterého je uvedeno následující:

| 17

Obr. č.4 Podklady uvedené Odbornom posudku č.75/2023 vypracovaný spoločnosťou KMM Investing, s.r.o.

Konštrukčné a materiálové vyhotovenie :

Nosná konštrukcia podzemného podlažia a nadzemných podlaží je montovaný železobetónový skelet systému MS-RP s nosnými stĺpmi 400x400 mm, v dĺžke 13 modulov s rozponom 6,0 m s priečnymi nosnými rámami. Pôvodný obvodový plášť I.NP až IV.NP je murovaný z porobetónových tvárnic hrúbky 250 mm s dodatočným kontaktným zateplením. Konštrukčná výška I.NP je 4,15 m, ostatných nadzemných podlaží je 3,60 m. V objekte sú dve schodiská, konštrukcia schodiska je železobetónová, dvojramenná, s povrchovou úpravou keramická dlažba, steny výtahovej šachty železobetónové monolitické. Stropné konštrukcie sú železobetónové panely na priečných rámoch, v časti nadstavby je monolitická železobetónová konštrukcia stropu, sadrokartónové podhl'ady s osvetlením. Prístavba je zrealizovaná ako nosné obvodové murivo v hrúbke do 40 cm, podzemné podlažie betónové so zvislou izoláciou. Základové konštrukcie tvoria základové pásy s vodorovnou izoláciou a prefabrikované pätky, strecha rovná, strešná krytina hydroizolačná fólia Fatrafol, pochôdna terasa s betónovou dlažbou (čiastočne poškodená). Klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného plechu, stropy s rovným podhl'adom, schody s povrchom keramická dlažba, okná plastové s dvojitým zasklením s interiérovými žalúziami, v časti serverovne na III.NP vonkajšie hliníkové rolety. Na I.PP dvere plné drevené, vstupné na I.NP plastové, ostatné drevené dyhované, podlahy boli v administratívnych priestoroch textilné kobercové (v súčasnosti sú demontované), v komunikačných priestoroch, kuchynkách, jedálni a kuchyne na I.NP a sociálnych zariadeniach bola keramická dlažba (v súčasnosti je vybúraná), na I.PP betónová podlaha v skladových a technických priestoroch. Fasádna omietka so zateplením je silikátová zo štyroch strán. Objekt je napojený na rozvod elektroinštalácie, vody, vykurovanie je teplovodné, radiátory boli ocel'ové doskové (v súčasnosti sú demontované), v časti podlahové boli konvektory (v súčasnosti sú demontované), diaľkový prívod horúcej pary (v súčasnosti je odstavený a zaslepený), rozvod studenej a teplej vody, zdroj teplej vody tri zásobníkové ohrievače na I.PP. V objekte je zrealizovaný centrálny rozvod klimatizácie, na VII.NP bola osadená centrálna klimatizačná jednotka Daikin (v súčasnosti je demontovaná), rozvod dátovej siete, protipožiarne zariadenia.

POPIS NÁVRHU DISPOZIČNÉHO RIEŠENIA A KONŠTRUKČNÉHO RIEŠENIA (PODKLAD Z PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE K SÚČASNEJ REKONŠTRUKCII A ZMENE VYUŽITIA BUDOVY) :**ODBORNÝ POSUDEK****KMM INVESTING****Popis navrhovaného dispozičného riešenia****Suterén (1.PP)**

Objekt je čiastočne podpivničený – 4 moduly zo severnej strany objektu, neúplný dvojtrakt. Suterénne priestory budú slúžiť ako skladové priestory pre byty (pivnice) a prenajímateľné priestory pre nevýrobné služby. Možnosť odstránenia vybraných priečok musí pred realizáciou skontrolovať a potvrdiť projektant statiky.

Prízemie (1.NP)

Zvýšené prízemie je prístupné z ulice. Pôvodná reštaurácia/jedáleň s kuchyňou sa upraví na priestor občianskej vybavenosti viažucej sa na funkciu a skladové priestory pre byty a prenajímateľné priestory pre nevýrobné služby. Vznikne tu aj nová chodba, ktorá zachová prechod do susedného objektu. Priestor občianskej vybavenosti viažucej sa na funkciu bude mať samostatný vstup zo zádveria objektu. Zvyšné priestory prízemia ostávajú funkčne a dispozične nezmenené. Vstupný priestor susedí s recepciou, vertikálnym jadrom (schodisko a výťah) a hygienickým zázemím. Zvyšok objektu je tvorený kancelárskymi priestormi. V severnej časti objektu sa nachádza únikové schodisko s únikovým východom do exteriéru.

2.NP – 4.NP

V rámci dispozičného trojtraktu v strede ostáva chodba a po stranách budú vybudované prenajímateľné priestory pre nevýrobné služby a jeden trojizbový byt viažuci sa na funkciu podlažia. Keďže každý prenajímateľný priestor bude mať vlastnú hygienu, tak sa vytvoria prenajímateľné priestory pre nevýrobné služby aj v priestoroch pôvodných spoločných hygienických zázemí. Pri únikovom schodisku sa navrhuje spomínaný trojizbový byt.

5.NP – 6.NP

V rámci dispozičného trojtraktu v strede ostáva chodba a po stranách budú vybudované byty. Dvojizbové na východnej strane objektu a jednoizbové na západnej strane objektu. Pri únikovom schodisku sa navrhuje trojizbový byt. Keďže každý byt bude mať vlastnú hygienu, tak sa vytvoria byty aj v priestoroch pôvodných spoločných hygienických zázemí.

7.NP

Na najvyššom podlaží sa navrhuje z reprezentačného priestoru spraviť spoločenský priestor cez dva moduly s hygienou a pochôdzna strecha/terasa ukončená technologickou miestnosťou nad hlavným vertikálnym jadrom.

Inžinierske siete:

Všetky priestory budú mať nové rozvody médií a tieto rozvody budú napojené na existujúce siete v budove. Bude potrebné vybudovať ležaté i zvislé kanalizačné rozvody, realizovať nové vodovodné potrubie, prerobiť vzduchotechniku, vybudovať nové zdravotnícké rozvody. Obdobne budú realizované nové elektrické rozvody.

Navrhovaný stav:**Búracie práce:**

Všetky jestvujúce priečky budú odstránené/upravené tak, aby spĺňali potrebné akustické a požiarne normové požiadavky. Všetky okenné otvory, ktoré nespĺňajú akustické požiadavky budú demontované a nahradené novými. Normovo nevyhovujúca tepelná izolácia bude odstránená a nahradená vyhovujúcou. Na 2.-6. NP budú odstránené hygienické jadrá a kuchynky vrátane zariadení predmetov.

Kvôli vedeniu nových rozvodov (zdravotechnika, vzduchotechnika) bude nutné v strepe prebúrať otvory pre potrubia. Z priestorov sa odstránia rozvody kúrenia vrátane koncových zariadení. Nevyhovujúce dvemé krídla budú demontované aj s rámami. Z dôvodu riešenia nového podlahového vykurovania sa odstránia potery v podlahách. Všetky podlahové povrchové materiály na 2.-7.NP sa odstránia.

ODBORNÝ POSUDEK

KMM INVESTING

Základy:

Do základov nezasahujeme. Zostávajú pôvodné základy pod pôvodným objektom, ktoré podľa statického posudku vyhovujú pre uvažovanú zmenu účelu objektu.

Vodorovné konštrukcie:

Do vodorovných nosných konštrukcií nezasahujeme. Ostávajú tam horizontálne nosné konštrukcie skeletovej sústavy MS-RP (priebežné priečle prierezu obráteného „T“ s rozmermi 500x500 mm so 100 mm ozubom na uloženie stropných panelov. Priečle sa navzájom spájajú v poliach medzi stĺpmi. Na priečle sa ukladajú železobetónové dutinové stropné panely hr. 250 mm, šírka panelov je 1200 mm. V pozdĺžnom smere sú po obvode uložené stužidlá systému MS-RP, prierezu „L“, ktoré sú uložené na ozub priečli. V segmentoch pri vertikálnych jadrách sú použité monolitické železobetónové stropné dosky.

Zvislé konštrukcie

Do zvislých nosných konštrukcií nezasahujeme. Nosný systém je z montovaného železobetónového skeletu MS-RP, s priečnymi nosnými rámami. Hlavnú nosnú funkciu tvoria prefabrikované železobetónové stĺpy prierezu 400 x 400 mm.

Povrchové úpravy**- Podlahy**

Na chodbách a vertikálnych jadrách bude keramická protišmyková. V priestoroch kobiek sa uvažuje s cementovým poterom ako finálnou povrchovou úpravou.

V nových bytoch resp. prenajímateľných priestoroch nevýrobných služieb stavebník plánuje urobiť len priestor do štandardu bez finálnych povrchových úprav a necháva to na výber budúceho užívateľa.

- Obklady

S keramickými obkladmi sa v spoločných priestoroch neuvažuje.

V nových bytoch resp. prenajímateľných priestoroch nevýrobných služieb stavebník plánuje urobiť len priestor do štandardu bez finálnych povrchových úprav a necháva to na výber budúceho užívateľa.

- Omietky, maľby

V spoločných priestoroch budú konštrukcie riešené zo sadrokartónu a tak sa ako povrchová úprava stien použije len biela maľba.

V nových bytoch resp. prenajímateľných priestoroch nevýrobných služieb stavebník plánuje urobiť len priestor do štandardu bez finálnych povrchových úprav a necháva to na výber budúceho užívateľa.

- Exteriérové úpravy - omietnuté plochy na fasáde budú omietnuté vonkajšou vápennou hladkou omietkou, ukončenou fasádnou stierkou a náterom /Stomix, Inex apod./**Izolácie****- proti vode**

Podlahy v sociálnych zariadeniach budú izolované lepenkou Hydrobit nalepenou celoplošne lepidlom SA 10, vytiahnutou 150 mm nad podlahu, v miestach spích a vaní až po strop (alternatíva striekané hydroizolácie).

- proti kročajovému hluku

Podlahy na jednotlivých nových podlažiach budú odizolované izoláciou Nobasil, aby spĺňali normové hodnoty.

- tepelné

Tepelnú izoláciu strešného plášťa bude tvoriť Nobasil M hrúbky 200 mm. Fasádne steny budú izolované izoláciou zo sklenenej vaty (napr. Isover hrúbky 200 mm), alebo alternatívou, ktorá spĺňa normové tepelotechnické parametre.

- požiarne

Medziokenné požiarne stienky budú mať kvôli požiarным požiadavkám izoláciu rovnako ako fasáda zo sklenenej vaty.

Klmpiarske výrobky

Dažďové žláby, zvodny a oplechovania budú z pozinkovaného plechu 0,6 mm.

Zámočnícke výrobky

Zábradlia na schodištiach proti prepadu ľudí budú z nerezových rúr.

Stolarske výrobky

Prahy dverí v celom objekte budú z dubového dreva.

Výplne otvorov

Okná vrátane parapetov i vonkajšie dvere budú mať plastové rámy bielej farby, zasklené budú izolačným trojsklom (použitie vrstveného skla a vyplnenie kryptónom). Musia spĺňať hygienické normy na ochranu pred vonkajším hlukom.

Nátery

Klmpiarske výrobky budú natreté syntetickým náterom na základnom miniovom nátere.

Farebné riešenie

Farebný náter fasády bude rovnaký ako súčasný.

Obr. č.6 Podklady uvedené Odbornom posudku č.75/2023 vypracovaný spoločnosťou KMM Investing, s.r.o.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 801 61 budovy administratívne (správne)**KS:** 1220 Budovy pre administratívu**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY****Pôvodná stavba z roku 1974**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(79,40 \cdot 13,90 + 2,40 \cdot 3,50) \cdot 0,25$	278,02
Spodná stavba	
$10,00 \cdot 23,95 \cdot 3,20$	766,40
Vrchná stavba	
Prvé nadzemné podlažie:	
$(79,40 \cdot 13,90 + 2,40 \cdot 3,50) \cdot 4,20$	4 670,65
Druhé nadzemné podlažie:	
$(79,40 \cdot 13,90 + 2,40 \cdot 3,50) \cdot 3,60$	4 003,42
Tretie nadzemné podlažie:	
$79,40 \cdot 13,90 \cdot 3,60$	3 973,18
Štvrté nadzemné podlažie:	
$79,40 \cdot 13,90 \cdot 3,60$	3 973,18
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	17 664,85

Prístavba z roku 2000

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Prístavba - základy:	
$(18,05 \cdot 3,98 + 2,40 \cdot 4,81) \cdot 0,25$	20,85
Vrchná stavba	
Prístavba - Prvé nadzemné podlažie:	
$(18,05 \cdot 3,98 + 2,40 \cdot 4,81) \cdot 4,20$	350,21
Nadstavba:	
Piate nadzemné podlažie:	
$(79,40 \cdot 13,90 + 0,84 \cdot 6,40) \cdot 3,60$	3 992,53
Šieste nadzemné podlažie	
$(79,40 \cdot 13,90 + 0,84 \cdot 6,40) \cdot 3,60$	3 992,53
Siedme nadzemné podlažie	
$(12,50 \cdot 13,90 + 18,70 \cdot 13,90) \cdot 3,60$	1 561,25
Zastrešenie	
Prístavba - Zastrešenie:	
$(18,05 \cdot 3,98 + 2,40 \cdot 4,81) \cdot 0,40$	33,35
Nadstavba - Zastrešenie:	
$(79,40 \cdot 13,90 + 2,40 \cdot 3,50 + 12,90 \cdot 18,90 + 6,75 \cdot 4,81) \cdot 0,45$	624,75
Obstavaný priestor prístavby	10 575,47

Obstavaný priestor stavby celkom: 28 240,32 m³

Znalec: Ing. Ivan Izakovič

číslo posudku: 223/2018

nachádzajú kancelárske priestory so sociálnymi priestormi - WC muži, ženy, kuchynky, schodisko, výťah, na III.NP serverovňa, WC muži - 2 x WC, 4 x písoár, 1 x umývadlo, WC ženy - 2 x WC, 1 x umývadlo, miestnosť upratovačky.

Objekt je vo veľmi dobrom technickom stave, pôvodný objekt bol zrealizovaný približne v roku 1974. Približne v roku 1995 bol objekt čiastočne upravený, osadené plastové okná, zateplenie obvodových konštrukcií. V roku 2000 bola zrealizovaná nadstavba troch podlaží a prístavba časti I.NP, zrealizované nové dlažby, obklady v sociálnych zariadeniach, nové zariadenie predmety, nové dvere, nové textilné podlahy, výťah, rozvod centrálnej klimatizácie, zriadená kuchyňa a jedáleň na I.NP.

Pôvodný objekt bol postavený a daný do užívania v roku 1974, podľa informácie vlastníka a pôvodnej projektovej dokumentácie z roku 1968, iný doklad nebol predložený a slúži ako administratívna budova. V roku 2000 bola zrealizovaná nadstavba troch nadzemných podlaží na základe vydaného kolaudačného rozhodnutia.

Vzhľadom na konštrukčný systém a celkový technický stav, predpokladaná životnosť je uvažovaná 100 rokov s lineárnym opotrebením.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ²]
Pôvodná stavba z roku 1974	
$Q_{\Sigma} = (79,40 \cdot 13,90 + 2,40 \cdot 3,50) \cdot 0,25$	278,02
(zastavaná rovina základov)	0,00
$Q_s = 10,00 \cdot 23,95 \cdot 3,20$	766,40
$Q_{\Sigma} =$	0,00
prvé nadzemné podlažie	0,00
$(79,40 \cdot 13,90 + 2,40 \cdot 3,50) \cdot 4,20$	4 670,65
druhé nadzemné podlažie	0,00
$(79,40 \cdot 13,90 + 2,40 \cdot 3,50) \cdot 3,60$	4 003,42
tretie nadzemné podlažie	0,00
$79,40 \cdot 13,90 \cdot 3,60$	3 973,18
štvrté nadzemné podlažie	0,00
$79,40 \cdot 13,90 \cdot 3,60$	3 973,18
$Q_t = (79,40 \cdot 13,90 + 2,40 \cdot 3,50 + 12,90 \cdot 18,90 + 6,75 \cdot 4,81) \cdot 0,45$	624,75
Spolu	18 289,60
Pristavba z roku 2000	
prvé nadzemné podlažie	0,00
$Q_{\Sigma} = (18,05 \cdot 3,98 + 2,40 \cdot 4,81) \cdot 0,25$	20,85
(zastavaná rovina základov)	0,00
$Q_{\Sigma} = (18,05 \cdot 3,98 + 2,40 \cdot 4,81) \cdot 4,20$	350,21
$Q_t = (18,05 \cdot 3,98 + 2,40 \cdot 4,81) \cdot 0,40$	33,35
piate nadzemné podlažie	0,00
$Q_{\Sigma} = (79,40 \cdot 13,90 + 0,84 \cdot 6,40) \cdot 3,60$	3 992,53
šieste nadzemné podlažie	0,00
$Q_{\Sigma} = (79,40 \cdot 13,90 + 0,84 \cdot 6,40) \cdot 3,60$	3 992,53
siedme nadzemné podlažie	0,00
$Q_{\Sigma} = (12,50 \cdot 13,90 + 18,70 \cdot 13,90) \cdot 3,60$	1 561,25
Spolu	9 950,72
Obstavaný priestor stavby celkom	28 240,32

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³

Koeficient konštrukcie:kK = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	10,00*23,95	239,5	Repr. 3,2		3,2
Nadzemné	1	(79,40*13,90+2,40*3,50)+(18,05*3,98+2,40*4,81)	1195,44	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	2	79,40*13,90	1103,66	Repr. 3,6		3,6
Nadzemné	3	79,40*13,90	1103,66	Repr. 3,6		3,6
Nadzemné	4	79,40*13,90	1103,66	Repr. 3,6		3,6
Nadzemné	5	79,40*13,90+0,84*6,40	1109,04	Repr. 3,6		3,6
Nadzemné	6	79,40*13,90+0,84*6,40	1109,04	Repr. 3,6		3,6
Nadzemné	7	12,90*13,90+18,70*13,90	439,24	Repr. 3,6		3,6

Priemerná zastavaná plocha:(239,5 + 1195,44 + 1103,66 + 1103,66 + 1103,66 + 1109,04 + 1109,04 + 439,24) / 8 = 925,41 m²

Priemerná výška podlaží:(239,5 * 3,2 + 1195,44 * 4,2 + 1103,66 * 3,6 + 1103,66 * 3,6 + 1103,66 * 3,6 + 1109,04 * 3,6 + 1109,04 * 3,6 + 439,24 * 3,6) / (239,5 + 1195,44 + 1103,66 + 1103,66 + 1103,66 + 1109,04 + 1109,04 + 439,24) = 3,68 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:kZP = 0,92 + (24 / 925,41) = 0,9459

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:kVP = 0,30 + (2,10 / 3,68) = 0,8707

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,12	100	7,12	11,12
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,20	20,40	18,15	100	18,15	28,35
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,01	100	8,01	12,51
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,23	100	6,23	9,73
5	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,14	100	2,14	3,34
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,89	100	0,89	1,39
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,20	8,40	7,48	30	2,24	3,50
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,21	100	3,21	5,01
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,20	2,40	2,14	0	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,67	100	2,67	4,17
11	Dvere	3,00	1,10	3,30	2,94	10	0,29	0,45
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,10	5,50	4,90	100	4,90	7,65
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,21	10	0,32	0,50

15	Vykurovanie	4,00	1,20	4,80	4,27	10	0,43	0,67
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	6,41	30	1,92	3,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89	100	0,89	1,39
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,20	3,60	3,21	30	0,96	1,50
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,20	3,60	3,21	30	0,96	1,50
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	2,14	10	0,21	0,33
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,20	3,60	3,21	0	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,89	100	0,89	1,39
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,34	30	1,60	2,50
	Ďalšie konštrukcie							
26	Kuchyne	-	-	1,50	1,34	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		112,30	100,00		64,03	100,00

Rozostavanosť stavby: 64,03 %

Nedokončenosť stavby: 35,97 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 112,30 / 100 = 1,1230$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

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

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 1,1230 * 0,9459 * 0,8707 * 0,993 * 1,10$

$VH = 344,0051 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Administratívna budova súp.č.2978 s príslušenstvom postavená a daná do užívania v roku 1974. Približne v roku 1995 boli na budove realizované rozsiahle rekonštrukcie (zmena dispozícií, výmena okien, zateplenie fasády). V roku 2000 bola budova pristavená o časť jedálne na prízemí, a súčasne aj nadstavená o ďalšie tri poschodia. Súčasne bola realizovaná rekonštrukcia výťahu, podláh (kobercov), dverí, výmena sanity, nové zariadenie kuchyne a jedálne, ako aj boli vyhotovené rozvody centrálne klimatizácie. V súčasnosti je administratívna budova bez využitia z dôvodu prebiehajúcej rozsiahlej rekonštrukcie, ktorá do súčasnosti nebola dokončená. Vzhľadom na vyššie uvedené opakované zásahy, úpravy, rekonštrukcie, prístavby a nadstavby bol výpočet opotrebenia stanovený analytickou metódou so zohľadnením aktuálneho technického stavu jednotlivých prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	11,12	45,00	5,00
2	Zvislé konštrukcie	28,35	45,00	12,76
3	Stropy	12,51	45,00	5,63
4	Zastrešenie bez krytiny	9,73	50,00	4,87
5	Krytina strechy	3,34	50,00	1,67
6	Klampiarske konštrukcie	1,39	50,00	0,70
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,50	10,00	0,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,01	50,00	2,51
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	10,00	0,00
10	Schody	4,17	45,00	1,88
11	Dvere	0,45	10,00	0,05

12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	7,65	50,00	3,83
14	Povrchy podláh	0,50	10,00	0,05
15	Vykurovanie	0,67	10,00	0,07
16	Elektroinštalácia	3,00	10,00	0,30
17	Bleskozvod	1,39	40,00	0,56
18	Vnútorný vodovod	1,50	10,00	0,15
19	Vnútorná kanalizácia	1,50	10,00	0,15
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,33	10,00	0,03
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	10,00	0,00
24	Výťahy	1,39	50,00	0,70
25	Ostatné	2,50	50,00	1,25
26	Kuchyne	0,00	10,00	0,00
	Opotrebenie			42,51%
	Technický stav			57,49%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$344,0051 \text{ €/m}^3 \cdot 28240,32 \text{ m}^3$	9 714 814,11
Nedokončenosť	-35,97 % z 9 714 814,11	-3 494 418,64
Východisková hodnota nedokončenej stavby		6 220 395,47
Technická hodnota	57,49 % z 6 220 395,47 €	3 576 105,36

2.1.2 Budova (Vedľajšia dvojpodlažná budova) súp.č.2978 na parc.KN-C č.13625/8 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - Nové Mesto

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je Administratívna budova (vedľajšia časť budovy) so súpisným číslom 2978, ktorá sa nachádza na Magnetovej ulici v Bratislave – Nové Mesto, ktorý je prímestskou časťou hlavného mesta Bratislava, na rovinatom pozemku parc. KN-C č. 13625/8. Podľa dostupných podkladov bola hodnotená budova postavená a daná do užívania v roku 1974. Približne v roku 2000 boli na budove realizované rozsiahle rekonštrukcie (výmena okien, zateplenie fasády, výmena podláh (kobercov), keramických obkladov v hygienických zariadeniach, výmena dverí, výmena sanity, ako aj boli vyhotovené rozvody klimatizácie.

V súčasnosti je budova bez využívaná, ako polyfunkčná budova na administratívu a na vrchnom poschodí je aj byt, ktorý vznikol z pôvodných kancelárií. Táto budova nebola znalcovi sprístupnená, okrem vstupnej chodby a z toho dôvodu bol jej popis prevzatý z podkladov.

Stavba č.p. 2978 na p.č. 13625/8 – dvoupodlažní "vedlejší" částStavebně konstrukční řešení:

Základy tvoří betonové základové pásy, vč. izolace proti zemní vlhkosti, v kombinaci s betonovými patkami. Nosnou konstrukci tvoří montovaný železobetonový skelet – systém MS-RP s nosnými sloupy 400×400 mm, s rozponem 6 m s příčnými nosnými rámy. Stropní konstrukce tvoří ŽB panely na příčných rámech. Obvodový plášť je tvořený z pórobetonových panelů tl. 250 mm s dodatečným zateplením (KZS na bázi polystyrenu). Konstrukční výška 1.NP a 2.NP je 3,60 m. V objektu jsou dvě schodiště, hlavní dvojramenné s mezipodestami, bez výtahu tvoří hlavním vertikální komunikační jádro objektu, vedlejší schodiště je jednoramenné a tvoří výškové vyrovnání z budovy do administrativní části 2.NP vedlejšího halového objektu. Konstrukce obou schodišť je ze železobetonových dílů, povrchová úprava je z keramické glazované dlažby. Objekt je zastřešen plochou střechou (s mírným sedlovým sklonem) se zateplením a s obvodovou atikou, střešní krytinu tvoří na hlavní části profilovaný plech, na přízemní vedlejší části lepenka. Fasádní omítka je silikátová, okna plastová s dvojitým zasklením, zevnitř opatřeny žaluziemi, pouze v přízemní původní krajní části jsou okna dřevěná. Vstupní dveře do objektu jsou také plastové. Klempířské konstrukce úplné, z pozinkovaného plechu. Stropy omítnuté, částečně SDK, resp. kazetový podhled, povrch schodiště z keramické dlažby, interiérové dveře jsou dřevěné dýhované, podlahy kancelářských prostor jsou textilní/kobercové, jinak na chodbách a sociálních zařízeních je keramická dlažba. Povrchy stěn tvoří štuková omítka opatřená malbou, na sociálních zařízeních keramický obklad stěn do výšky 2 m.

Objekt je napojený na základní rozvody energií, jako je elektro, voda, teplovodní kanál, kanalizaci, dálkový přívod páry skrz hlavní část objektu na p.č. 13625/10. Vytápění je teplovodní, radiátory ocelové deskové, v části jsou podlahové konvektory, rozvod studené i teplé vody, zdroj tepla tvoří zásobníkové ohříváče v 1.NP a vlastní kotelna. V objektu je dále proveden centrální rozvod klimatizace, rozvod datové sítě a EPS.

Stáří/technický stav

Dle dostupných podkladů a informací je objekt užíván od roku 1974, přičemž přibližně v roce 2000 byla na objektu realizována částečná rekonstrukce spočívající ve výměně části oken, došlo k zateplení obvodových konstrukcí, byly vyměněny dlažby a koberce, obklady na hygienických zařízeních, osazeny nové zařizovací předměty na hygienických zařízeních, osazeny nové dveře a provedena klimatizace. Jinak je objekt v podstatě v původním stavu.

Stavebně technický stav převážné části objektu lze hodnotit jako dobrý, v průměrné úrovni, odpovídající stáří a materiálově konstrukčnímu řešení stavby a způsobu a intenzitě využití. Je nutno však upozornit na pravou (z pohledu z areálu) část přízemí, která byla v předchozích letech evidentně částečně ubourána a je ve zcela původním a špatném technickém stavu (zejména v důsledku poškození střešní, resp. stropní konstrukce, kterou zatéká a tvoří se plísň). Převážná část objektu je však zcela v pořádku, v užitelném stavu.

Dispoziční řešení:

V 1.NP se nachází zádveří, vstupní hala navazující na přízemní spojovací krček do hlavní administrativní uliční části, 2× menší místnost v původním špatném stavu, 3× kancelářský prostor (dle sdělení užívané, nicméně při místním šetření uzamčené), schodiště a sociální zařízení muži a ženy. Ve 2.NP se nachází kancelářské prostory (resp. jak bylo sděleno, tak v současné době uzpůsobeny jako „byt“, taktéž při místním šetření nezpřístupněny) a sociální zařízení včetně sprch.

Obr. č.8 Podklady uvedené Odbornom posudku č.75/2023 vypracovaný spoločnosťou KMM Investing, s.r.o.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(13,10 \cdot 19,70 + 6,00 \cdot 4,75) \cdot 0,25$	71,64
Vrchná stavba	
Prepojovacia časť	0,00
$6,00 \cdot 4,75 \cdot 2,90$	82,65
Prvé nadzemné podlažie	0,00
$13,10 \cdot 19,70 \cdot 3,60$	929,05
Druhé nadzemné podlažie	0,00
$13,10 \cdot 19,70 \cdot 3,60$	929,05
Zastrešenie	
$6,00 \cdot 4,75 \cdot 0,30$	8,55
$13,10 \cdot 19,70 \cdot 0,55$	141,94
Obstavaný priestor stavby celkom	2 162,88

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$13,10 \cdot 19,70 + 6,00 \cdot 4,75$	286,57	Repr.	$(13,10 \cdot 19,70 \cdot 3,60 + 6,00 \cdot 4,75 \cdot 2,90) / (13,10 \cdot 19,70 + 6,00 \cdot 4,75)$	3,5304
Nadzemné	2	$13,10 \cdot 19,70$	258,07	Repr.	3,6	3,6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(286,57 + 258,07) / 2 = 272,32 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(286,57 \cdot 3,5304 + 258,07 \cdot 3,6) / (286,57 + 258,07) = 3,56 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 272,32) = 1,0081$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,56) = 0,8899$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,91
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,81
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,89
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,92
5	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,37
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,96
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,96
11	Dvere	3,00	1,20	3,60	3,56

12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	5,93
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,96
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,95
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,93
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
18	Vnútorňý vodovod	3,00	1,00	3,00	2,96
19	Vnútorňá kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,96
20	Vnútorňý plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,96
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,20	7,20	7,11
	Spolu	100,00		101,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 101,20 / 100 = 1,0120$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,661$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 1,0120 * 1,0081 * 0,8899 * 0,993 * 1,10$$

$$VH = 337,6732 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Administratívna budova súp.č.2978 s príslušenstvom postavená a daná do užívania v roku 1974. v roku 2000 boli na budove realizované rozsiahle rekonštrukcie (výmena okien, zateplenie fasády, výmena podláh (kobercov), keramických obkladov v hygienických zariadeniach, výmena dverí, výmena sanity, ako aj boli vyhotovené rozvody klimatizácie. Vzhľadom na vyššie uvedené opakované zásahy, úpravy, rekonštrukcie, prístavby a nadstavby bol výpočet opotrebenia stanovený analytickou metódou so zohľadnením aktuálneho technického stavu jednotlivých prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	7,91	45,00	3,56
2	Zvislé konštrukcie	16,81	45,00	7,56
3	Stropy	8,89	45,00	4,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,92	45,00	3,11
5	Krytina strechy	2,37	50,00	1,19
6	Klampiarske konštrukcie	0,99	50,00	0,50
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,92	50,00	3,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,96	50,00	1,48
9	Vnútorne keramické obklady	1,98	50,00	0,99
10	Schody	2,96	45,00	1,33
11	Dvere	3,56	50,00	1,78
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,93	50,00	2,97
14	Povrchy podláh	2,96	50,00	1,48
15	Vykurovanie	3,95	50,00	1,98
16	Elektroinštalácia	5,93	50,00	2,97

17	Bleskozvod	0,99	50,00	0,50
18	Vnútorný vodovod	2,96	50,00	1,48
19	Vnútorná kanalizácia	2,96	50,00	1,48
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,98	50,00	0,99
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,96	50,00	1,48
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,11	50,00	3,56
	Opotrebenie			47,85%
	Technický stav			52,15%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$337,6732 \text{ €/m}^3 * 2162,88 \text{ m}^3$	730 346,61
Technická hodnota	52,15 % z 730 346,61 €	380 875,76

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vrátnica bez súp.č. na parc. KN-C č.13625/94 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenie je objekt vrátnice situovaný na parcele KN-C č.13625/94. Objekt má obdĺžnikový pôdorysný tvar, so samostatným vchodom. Objekt je prízemný, bez podzemného podlažia,, zvislé konštrukcie murované v hrúbke do 30 cm, s plochou strechou, strop železobetónový, krytina asfaltové pásy, podlaha betónová s povrchom PVC, vstupné dvere plastové, vonkajšia omietka vápenno cementová, vnútorná omietka vápenná hladká, bez rozvodu vody, bez vykurovania, len rozvod elektriny svetelnej, okná plastové s dvojítm zasklením.

Pôvodný objekt bol postavený a daný do užívania približne v roku 1974 na základe predloženého znaleckého posudku č.233/2018 vypracovaný Ivanom Izakovičom, iný doklad nebol predložený. V roku 2000 bola zrealizovaná čiastočná rekonštrukcia objektu - podlaha PVC, nové dvere, nátery, plastové okná. Objekt je v priemernom technickom stave, s bežnou údržbou. Životnosť vonkajšej úpravy je stanovená odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1974	6,20*5,00	31	18/31=0,581

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150

13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
	14.7 vodorovná izolácia	50
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4700

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4700 + 0 * 0,581) / 30,1260$	156,01

TECHNICKÝ STAV

Pôvodný objekt bol postavený a daný do užívania približne v roku 1974 na základe predloženého znaleckého posudku č.233/2018 vypracovaný Ivanom Izakovičom, iný doklad nebol predložený. V roku 2000 bola zrealizovaná čiastočná rekonštrukcia objektu - podlaha PVC, nové dvere, nátery, plastové okná. Vzhľadom na vyššie uvedené opakované zásahy, úpravy, rekonštrukcie, prístavby a nadstavby bol výpočet opotrebenia stanovený analytickou metódou so zohľadnením aktuálneho technického stavu jednotlivých prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	13,09	60,00	7,85
2	Zvislé konštrukcie	26,81	60,00	16,09
3	Stropy	12,02	60,00	7,21
4	Zastrešenie bez krytiny	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	8,83	50,00	4,42
6	Klampiarske konštrukcie	2,13	50,00	1,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,94	50,00	1,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	10,21	50,00	5,11
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,19	50,00	1,60
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,62	50,00	1,81
14	Povrchy podláh	9,04	50,00	4,52
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	4,57	50,00	2,29
17	Bleskozvod	2,55	50,00	1,28

18	Vnútrotný vodovod	0,00	0,00	0,00
19	Vnútrotná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
20	Vnútrotný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	Opotrebenie			55,22%
	Technický stav			44,78%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	156,01 €/m ² *31,00 m ² *3,661*1,10	19 476,30
Technická hodnota	44,78% z 19 476,30	8 721,49

2.2.2 Objekt merania tepla parc. KN-C č.13625/115 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je objekt merania tepla situovaný na parcele KN-C č.13625/115. Objekt má obdĺžnikový pôdorysný tvar, so samostatným vchodom. Objekt je prízemný, bez podzemného podlažia,, zvislé konštrukcie murované v hrúbke do 30 cm, drevený krov, sedlová strecha, strop železobetónový, krytina asfaltové šindle, podlaha cementový poter a oceľový rošt, vstupné dvere plné, vonkajšia omietka vápenno cementová, vnútorná omietka vápenná hladká, bez rozvodu vody, bez vykurovania, len rozvod elektriny svetelnej. Objekt bol postavený a daný do užívania približne v roku 1999 na základe predloženého znaleckého posudku č.233/2018 vypracovaný Ivanom Izakovičom, iný doklad nebol predložený. Objekt je v priemernom technickom stave, s bežnou údržbou. Životnosť vonkajšej úpravy je stanovená odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1999	2,40*5,40	12,96	18/12,96=1,389

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	

	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4785

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4785 + 0 * 1,389)/30,1260$	158,83

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1999	25	55	80	31,25	68,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$158,83 \text{ €/m}^2 * 12,96 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,10$	8 289,53
Technická hodnota	$68,75\% \text{ z } 8 289,53$	5 699,05

2.2.3 Prístrešok nad vrátnicou parc. KN-C č.13625/114 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenie je objekt prístreška nad vrátnicou situovaný na parcele KN-C č. 13625/114. Objekt je situovaný nad objektom vrátnice a vstupu, má obdĺžnikový pôdorysný tvar. Zvislé konštrukcie monolitické betónové, základy betónové pod stĺpmi, plochá strecha, strop železobetónový, krytina asfaltové pásy, vonkajšia omietka vápenno cementová.

Objekt bol postavený a daný do užívania približne v roku 1974 na základe predloženého znaleckého posudku č.233/2018 vypracovaný Ivanom Izakovičom, iný doklad nebol predložený. Objekt je v priemernom technickom stave, s bežnou údržbou. Životnosť vonkajšej úpravy je stanovená odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1974	16,0*9,50	152	18/152=0,118

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
	Spolu	2395

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(2395 + 0 * 0,118)/30,1260	79,50

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1974	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	79,50 €/m ² *152,00 m ² *3,661*1,10	48 663,48
Technická hodnota	37,50% z 48 663,48	18 248,81

2.2.4 Plot na parc. KN-C č.13625/114 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia je plot predný uličný pozostáva z betónových základov a betónových tvárnic, oceľové rámy, dve oceľové brány. Životnosť vonkajšej úpravy je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	26,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	26,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	44,20m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 26,00 m

Pohľadová plocha výplne: 26,00*1,70 = 44,20 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot	2000	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(26,00m * 53,98 €/m + 44,20m ² * 14,44 €/m ² + 2ks * 249,12 €/ks) * 3,661 * 1,10	10 228,71
Technická hodnota	52,00 % z 10 228,71 €	5 318,93

2.2.5 Prípojka vody na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia je prípojka vody z rozvodu verejného vodovodu do objektu cez vodomernú šachtu. Životnosť vonkajšej úpravy je stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.e) Rozvod vody DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2100/30,1260 = 69,71 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 21,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1974	50	20	70	71,43	28,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 69,71 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,10$	5 895,31
Technická hodnota	28,57 % z 5 895,31 €	1 684,29

2.2.6 Vodomerná šachta na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia je betónová vodomerná šachta medzi objektom vrátnice a administratívnym objektom. Životnosť vonkajšej úpravy je stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,0*1,8*1,7 = 6,12 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1974	50	20	70	71,43	28,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 1,10$	6 266,70
Technická hodnota	$28,57 \% \text{ z } 6\,266,70 \text{ €}$	1 790,40

2.2.7 Prípojka kanalizácie na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia je prípojka splaškovej a pravdepodobné rozvody dažďovej kanalizácie po hranicu pozemku. Životnosť vonkajšej úpravy je stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 52,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1974	50	20	70	71,43	28,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,10$	14 874,34
Technická hodnota	$28,57 \% \text{ z } 14\,874,34 \text{ €}$	4 249,60

2.2.8 Prípojka NN na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia je prípojka NN z trofostanice do rozvodnice pri administratívnej budove zemná, 2 x AYKY 3x185. Životnosť vonkajšej úpravy je stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.n) káblová prípojka zemná Al 4*70 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $560/30,1260 = 18,59 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 2
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 11,15 €/bm
Počet merných jednotiek: 14,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1999	25	45	70	35,71	64,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (18,59 \text{ €/bm} + 1 * 11,15 \text{ €/bm}) * 3,661 * 1,10$	1 676,72
Technická hodnota	$64,29 \% \text{ z } 1\,676,72 \text{ €}$	1 077,96

2.2.9 Prípojka teplovodu na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia je prípojka teplovodu z objektu merania tepla do administratívnej budovy zemná DN 125. Životnosť vonkajšej úpravy je stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 4 Teplovodné kanály
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.4. Potrubie (tepelne izolované)
Položka: 6.4.d) DN 108 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $485/30,1260 = 16,10 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 50,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka teplovodu	1999	25	45	70	35,71	64,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50 \text{ bm} * 16,1 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,10$	3 241,82
Technická hodnota	$64,29 \% \text{ z } 3\,241,82 \text{ €}$	2 084,17

2.2.10 Vonkajšie schody na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie vstupné schody na železobetónovej doske. Životnosť vonkajšej úpravy je stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm}$ stupňa

Počet merných jednotiek: $7*5,30 = 37,1 \text{ bm}$ stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1974	50	20	70	71,43	28,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$37,1 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 3,661 * 1,10$	3 769,50
Technická hodnota	$28,57 \% \text{ z } 3\,769,50 \text{ €}$	1 076,95

2.2.11 Spevnené plochy na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia sú spevnené betonové plochy parkoviska pred objektom administratívnej budovy. Životnosť vonkajšej úpravy je stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm}$ stupňa

Počet merných jednotiek: $6,60*71,0 = 468,6 \text{ bm}$ stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1999	25	45	70	35,71	64,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	468,6 bm stupňa * 25,23 €/bm stupňa * 3,661 * 1,10	47 611,51
Technická hodnota	64,29 % z 47 611,51 €	30 609,44

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Admin. budova súp.č.2978 na parc.KN-C č.13625/10, 13625/134 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto	6 220 395,47	3 576 105,36
Budova (Dvojpodlažná budova) súp.č.2978 na parc.KN-C č.13625/8 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - Nové Mesto	730 346,61	380 875,76
Vrátnica bez súp.č. na parc. KN-C č.13625/94 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	19 476,30	8 721,49
Objekt merania tepla parc. KN-C č.13625/115 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	8 289,53	5 699,05
Prístrešok nad vrátnicou parc. KN-C č.13625/114 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	48 663,48	18 248,81
Plot na parc. KN-C č.13625/114 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	10 228,71	5 318,93
Prípojka vody na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	5 895,31	1 684,29
Vodomerná šachta na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	6 266,70	1 790,40
Prípojka kanalizácie na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	14 874,34	4 249,60
Prípojka NN na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	1 676,72	1 077,96
Prípojka teplovodu na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	3 241,82	2 084,17
Vonkajšie schody na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	3 769,50	1 076,95
Spevnené plochy na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	47 611,51	30 609,44
Celkom:	7 120 736,00	4 037 542,21

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

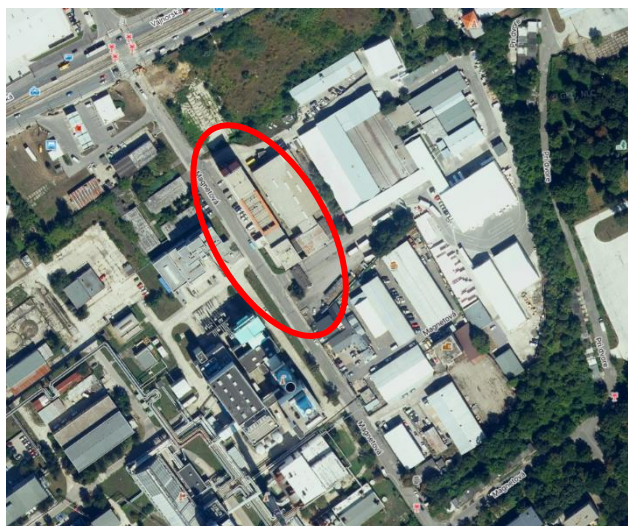
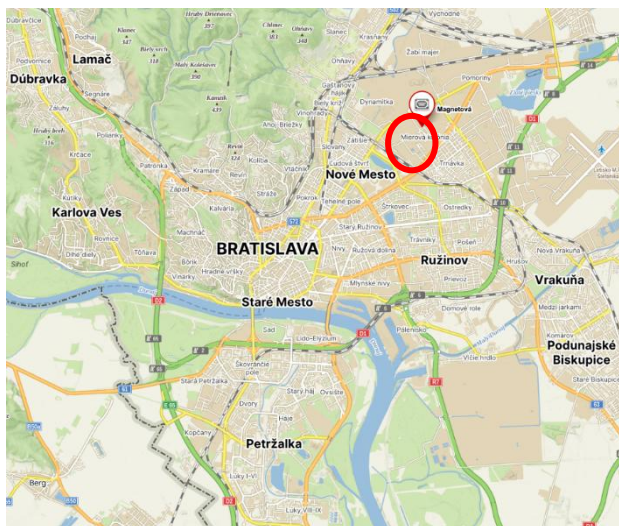
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti sú situované v hlavnom meste Bratislava v mestskej časti Nové mesto, na ulici Magnetová. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v areáli v zóne obchodnej polohy a ľahkého priemyslu. Okolité zástavbu tvorí závod teplárenskej spoločnosti PPC Bratislava a ďalej okolité zástavbu tvoria v prevažnej miere výrobné, skladové a kancelárske budovy.

Hlavný prístup k hodnoteným stavbám je po spevnenej súkromnej komunikácii situovanej na pozemku parc. KN-E č. 13625/101, ktorá je vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava. V danej lokalite je možnosť napojenia na kompletne rozvody inžinierskych sietí (miestne rozvody vody, kanalizácie, elektriny, oznamovacie rozvody, rozvody zemného plynu a teplovodu). Daná lokalita je vzdialená 20 min z centra mesta (MHD zastávka Magnetová je v blízkosti na ulici Vajnorská), alebo 20 min autom priamo do centra mesta. V meste je doprava zabezpečená mestskou autobusovou dopravou, taxi službou, a súčasne sa tu nachádza letisko a lodná doprava (nákladná a vyhládoková pre ľudí).

V hlavnom meste Bratislava je kompletná občianska vybavenosť (úrady, súdy, banky, školy, univerzity, športoviská, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov (obchodných domov) a služieb). Priamo v danej lokalite sú menšie obchodné prevádzky, reštauračné zariadenia, sídla spoločností, v blízkosti.

Celková poloha je veľmi dobrá, v blízkosti hlavných cestných komunikácií, s dobrým napojením na cestnú sieť, vzdialenosť do absolútneho centra Bratislavy je približne 5,0 km.



Obr. č.9 a č.10 Vyznačené umiestnenie hodnotených nehnuteľností v hlavnom meste Bratislava

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V súčasnosti je hlavný objekt Administratívna budova súp.č. 2978 na pozemkoch parc. KN-C č. 13625/10 a č. 13625/134 nevyužívaný z dôvodu rekonštrukcie, ktorá je v súčasnosti pozastavená. Pôvodné využitie budovy bolo na kancelárie, jedáleň s kuchyňou. Nový zámer je využitie budovy na byty, kancelárie a prevádzkové priestory. Vedľajší dvojpodlažný objekt Administratívna budova súp.č. 2978 na pozemku parc. KN-C č. 13625/8 bol pôvodne využívaný na kancelárie a v súčasnosti sa budova využíva na administratívne účely (kancelárie) a byt (časť vrchného poschodia bola prerobená na byt). Objekt vrátnice sa v súčasnosti nevyužíva.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

- Na listoch vlastníctva č.6639 a č.2815 sú zapísané vecné bremená (práva prechodu a prístupu), ktoré nemajú vplyv na užívanie nehnuteľnosti.
- Na listoch vlastníctva č.6639 a č.2815 sú evidované záložné práva v prospech FIO banky.
- Na listoch vlastníctva č.6639 a č.2815 sú evidované exekučné záložné práva.
- Z predložených listín a podkladov neboli zistené žiadne iné priame riziká s užívaním nehnuteľností.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,80. Stanovený koeficient polohovej diferenciacie objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou hodnotenej stavby a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase ohodnotenia.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,800	13	10,40
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,600	30	48,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,600	8	12,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,800	7	5,60
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	2,400	10	24,00
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,400	9	21,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,600	6	9,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,600	5	8,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,400	6	14,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	2,400	7	16,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	2,400	7	16,80
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	2,400	10	24,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,440	8	3,52
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,600	9	14,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,800	8	6,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,080	7	0,56
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,800	4	3,20
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	1,600	20	32,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	276,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 276,88 / 180$	1,538
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 4\,037\,542,21 \text{ €} * 1,538$	6 209 739,92 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

Pri stanovení všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sú uvažované nasledovné okrajové podmienky:

- kúpyschopnosť obyvateľov mesta Bratislava,
- relatívne rozvinutý trh s predajom aj prenájom nebytových objektov (bytových jednotiek, administratívne priestory a skladové priestory),
- stav a početnosť ponúk na prenájom daného druhu nehnuteľností v mieste a čase.

Kombinovaná metóda je vypočítaná pre dokončené stavby, ktoré by boli v stave vhodnom na prenájom. Vstupné údaje sú prevzaté z Odborného posudku č.75/2023 vypracovaného spoločnosťou KMM Investing, s.r.o., ktoré sú uvedené v projektovej dokumentácii, na ktorú sa Odborný posudok odvoláva. Za predpokladu, že sa nehnuteľnosti dokončia podľa projektu, tak je možné uvažovať s výnosom z nájomov dokončených bytov, kancelárií a ostatných priestorov.

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Pre stanovenie výnosovej hodnoty boli pre **kancelárske priestory** prevzaté analyzované ponuky z Odborného posudku č.75/2023 vypracovaného spoločnosťou KMM Investing, s.r.o., na prenájom obdobných priestorov (kancelárie) v danom mieste.

Z analýzy dostupných informácií, jako je průzkum nabídek realitního trhu v segmentu pronájmu administrativních a výrobně skladových budov, resp. prostor (pozn.: vstupní údaje jsou uloženy v archivu zpracovatele) vyplývá následující. V rámci statistického vyhodnocení byl proveden aritmetický průměr srovnávacích nemovitostí s výsledkem ca 257 Kč/m²/měsíc (pro kancelářské plochy, při uvažovaném kurzu 24,50 EUR/Kč) a ca 170 Kč/m²/měsíc (pro výrobní či skladové plochy, při uvažovaném kurzu 24,50 EUR/Kč). Pro eliminaci jisté nevýhody, či zkreslení čistě aritmetického průměru, který bývá ovlivněn extrémními hodnotami (v tomto případě však není třeba o určitých extrémních hodnotách hovořit, neboť interval, v němž se srovnávací nemovitosti pohybují, není široký, a to konkrétně od 219 Kč/m²/měsíc do 343,- Kč/m²/měsíc u administrativních ploch a od 122,50 Kč/m²/měsíc do 220,50 Kč/m²/měsíc u výrobních/skladových ploch), byl přesto dále pro zpřesnění stanoven tzv. medián zvolených hodnot, tj. všech použitých srovnávacích nemovitostí, přičemž výhodou mediánu je ze statistického hlediska právě fakt, že tento není ovlivněn extrémními hodnotami, kdy medián je vlastně prostřední hodnota statistického souboru, který je seřazen podle velikosti statistických hodnot. V daném případě je hodnota mediánu 2 925 Kč/m²/měsíc u administrativních ploch a 2 058 Kč/m²/měsíc u výrobních/skladových ploch. K výše uvedenému lze pouze doplnit, zejména s ohledem na zaokrouhlování, že pro výpočet bylo využito příslušných funkcí Excelu.

Tabuľka 9 Analýza nájemného – kanceláre

Lokalita	Výměra (m ²)	Nabídková JC (EUR/m ² /měsíc)	Kurz (Kč/EUR)	JC (Kč/m ² /měsíc)	JC (Kč/m ² /rok)	JC (EUR/m ² /rok)
Račianska, Bratislava III	203	11,00	24,50	269,50	3 234,00	132,00
Pľuhová, Bratislava III	13	12,00	24,50	294,00	3 528,00	144,00
Račianska, Bratislava III	15 až 30	8,92	24,50	218,54	2 622,48	107,04
Stará Vajnorská, Bratislava III	100	9,00	24,50	220,50	2 646,00	108,00
Jarošova, Bratislava III	68	10,00	24,50	245,00	2 940,00	120,00
Račianska, Bratislava III	186	9,90	24,50	242,55	2 910,60	118,80
Pľuhová, Bratislava III	12	9,00	24,50	220,50	2 646,00	108,00
Bárdosova, Bratislava III	57	14,00	24,50	343,00	4 116,00	168,00
průměr				256,70	3 080,39	125,73
medián				243,78	2 925,30	119,40
min				218,54	2 622,48	107,04
max				343,00	4 116,00	168,00

a 1 750 Kč/m²/rok pro výrobně skladové plochy. Nájemné je uvažováno jako tzv. čisté, tj. bez DPH, služeb, energií, poplatků apod.

Obr. č.11 Podklady uvedené Odbornom posudku č.75/2023 vypracovaný spoločnosťou KMM Investing, s.r.o.

Na základe vyššie uvedeného možno konštatovať, že obvyklý nájom (po objektivizácii ponúk) sa pohybuje pre kancelária v intervale od 9,00 do 14,00 €/m²/mesiac na úrovni bez DPH. V ponúkaných nájmoch nie sú zahrnuté energie a prevádzkové náklady, ani DPH. Na základe uvedeného možno konštatovať, že obvyklý nájom posudzovaných priestorov bol stanovený, ako medián ponúk uvedených v obr. č.11. Pre posudzovaný nebytový priestor (kancelárie) bolo nájomné stanovené na 119,40 €/MJ/rok bez DPH čo predstavuje **143,40 €/MJ/rok s DPH** (11,95 €/m²/mesiac na úrovni s DPH).

Pre stanovenie výnosovej hodnoty boli pre **byty** bola hodnota nájomného stanovená analýzou trhových cien jednoizbových bytov v danom mieste a čase. Do analýzy nájomného bolo použitých 5 ponúk z webových stránok.

	Rozloha bytu [m ²]	Nájom za byt [€/mes]	Nájom za JC [m ² /€/mes]
Ponuka č.1	43,00	500	11,63
Ponuka č.2	36,00	580	16,11
Ponuka č.3	43,00	620	14,42
Ponuka č.4	43,00	620	14,42
Ponuka č.5	43,00	620	14,42
Ponuka č.6	43,00	620	14,42
Priemer			14,24

Tab. č.1 Analýza ponúk nájomov 1-izb. bytov

Pre posudzovaný byt bolo nájomné stanovené na **170,88 €/MJ/rok s DPH** (14,24€/m²/mesiac na úrovni s DPH).

Pre stanovenie výnosovej hodnoty boli pre vonkajšie parkovacie miesta bola hodnota nájomného stanovená analýzou trhových cien. Obvyklý nájom posudzovaných priestorov bol stanovený odborným odhadom vzhľadom ku aktuálnej ponuke obdobných vonkajších parkovacích miest na 5,83 €/m²/mesiac na úrovni s DPH čo predstavuje **70,00 €/MJ/rok s DPH**.

Hrubý výnos

Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia hodnotenej stavby ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m² plochy). Údaje o podlahovej ploche sú prevzaté z Odborného posudku č.75/2023 vypracovaného spoločnosťou KMM Investing, s.r.o., ktoré sú uvedené v projektovej dokumentácii, za predpokladu dokončenia rozsiahlych stavebných úprav. V praxi je obvyklé, že nájomné zmluvy neobsahujú v nájme náklady spojené s energiami. Tieto náklady sú účtované samostatne.

ODBORNÝ POSUDEK**KMM INVESTING**

Pokud jde o plánovaný budoucí stav, přičemž je nutno v tomto smyslu důrazně upozornit, že se jedná pouze skutečně o předpokládaný stav vycházející z projektové dokumentace, neboť ne všechny svíslé konstrukce byly již provedeny (tedy stávající dispoziční uspořádání neodpovídá projektové dokumentaci), odkazujeme v tomto smyslu na Znalecký posudek č. 8/2021 (Výpočet podlahové plochy a stanovenie spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve budovy, spoluvlastnícky podiel k pozemku, pre rozostavané byty a nebytové priestory v budove súpisné číslo 2978, ktorá je postavená na pozemkoch parcelné číslo 13625/10 a 13625/134, zapísaná na liste vlastníctva číslo 6639, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Město), ktorý vypracoval znalec Ing. Juraj Talian, Ph.D., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, ze dne 20.1.2021.

V tomto posudku je uveden výpočet podlahovej plochy rozestavěných bytů a nebytových prostor, a to z údajů uvedených v projektovej dokumentaci, když celkové lze shrnout:

podlahová plocha rozestavěných bytů: 1 587,11 m²

podlahová plocha nebytových prostor: 3 246,52 m²

CELKEM tedy: 4 833,63 m²

Rozostavané byty:

Označenie	Názov	Podl. plocha [m ²]
2.24	Byt	53,90
3.24	Byt	53,90
4.24	Byt	53,90
5.01	Byt	34,97
5.02	Byt	36,03
5.03	Byt	28,10
5.04	Byt	22,80
5.05	Byt	22,80
5.06	Byt	22,80
5.07	Byt	22,80
5.08	Byt	22,80
5.09	Byt	22,80
5.10	Byt	22,80
5.11	Byt	22,80
5.12	Byt	22,80
5.13	Byt	22,80
5.14	Byt	22,80
5.15	Byt	26,50
5.16	Byt	34,97
5.17	Byt	34,97
5.18	Byt	34,97
5.19	Byt	34,97
5.20	Byt	34,97
5.21	Byt	34,97
5.22	Byt	34,97
5.23	Byt	34,97
5.24	Byt	53,90
6.01	Byt	34,97
6.02	Byt	36,03
6.03	Byt	28,10
6.04	Byt	22,80
6.05	Byt	28,09
6.06	Byt	22,80
6.07	Byt	22,80
6.08	Byt	22,80

Rozostavané nebytové priestory:

Označenie	Názov	Podl. plocha [m ²]
105	Obč. vybavenosť	131,52
112	Kancelária	22,96
113	Kancelária	23,87
114	Kancelária	23,87
115	Kancelária	23,87
116	Kancelária	23,87
117	Kancelária	23,87
118	Kancelária	23,87
119	Kancelária	23,87
120	Kancelária	25,42
121	Kancelária	17,19
122	Kancelária	203,95
123	Kancelária	35,84
124	Kancelária	18,27
2.01	Prevádzka nev. služieb	34,97
2.02	Prevádzka nev. služieb	36,03
2.03	Prevádzka nev. služieb	28,28
2.04	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.05	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.06	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.07	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.08	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.09	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.10	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.11	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.12	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.13	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.14	Prevádzka nev. služieb	23,00
2.15	Prevádzka nev. služieb	24,38
2.16	Prevádzka nev. služieb	35,67
2.17	Prevádzka nev. služieb	35,67
2.18	Prevádzka nev. služieb	35,67
2.19	Prevádzka nev. služieb	35,67
2.20	Prevádzka nev. služieb	35,19
2.21	Prevádzka nev. služieb	35,19

ODBORNÝ POSUDEK			KMM INVESTING		
6.09	Byt	22,80	2.22	Prevádzka nev. služieb	35,19
6.10	Byt	22,80	2.23	Prevádzka nev. služieb	35,19
6.11	Byt	22,80	3.01	Prevádzka nev. služieb	34,97
6.12	Byt	22,80	3.02	Prevádzka nev. služieb	36,03
6.13	Byt	22,80	3.03	Prevádzka nev. služieb	28,28
6.14	Byt	22,80	3.04	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.15	Byt	26,50	3.05	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.16	Byt	34,97	3.06	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.17	Byt	34,97	3.07	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.18	Byt	34,97	3.08	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.19	Byt	34,97	3.09	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.20	Byt	34,97	3.10	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.21	Byt	34,97	3.11	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.22	Byt	34,97	3.12	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.23	Byt	34,97	3.13	Prevádzka nev. služieb	23,00
6.24	Byt	53,90	3.14	Prevádzka nev. služieb	23,00
Podlahová plocha celkom [m2]:		1587,11	3.15	Prevádzka nev. služieb	24,38
			3.16	Prevádzka nev. služieb	35,67
			3.17	Prevádzka nev. služieb	35,67
			3.18	Prevádzka nev. služieb	35,67
			3.19	Prevádzka nev. služieb	35,67
			3.20	Prevádzka nev. služieb	35,19
			3.21	Prevádzka nev. služieb	35,19
			3.22	Prevádzka nev. služieb	35,19
			3.23	Prevádzka nev. služieb	35,19
			4.01	Prevádzka nev. služieb	34,97
			4.02	Prevádzka nev. služieb	36,03
			4.03	Prevádzka nev. služieb	28,28
			4.04	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.05	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.06	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.07	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.08	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.09	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.10	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.11	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.12	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.13	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.14	Prevádzka nev. služieb	23,00
			4.15	Prevádzka nev. služieb	24,38
			4.16	Prevádzka nev. služieb	35,67
			4.17	Prevádzka nev. služieb	35,67
			4.18	Prevádzka nev. služieb	35,67
			4.19	Prevádzka nev. služieb	35,67
			4.20	Prevádzka nev. služieb	35,19
			4.21	Prevádzka nev. služieb	35,19
			4.22	Prevádzka nev. služieb	35,19
			4.23	Prevádzka nev. služieb	35,19
			7.01	Prevádzka nev. služieb	643,98
			Podlahová plocha celkom [m2]:		3246,52

Obr. č.13 Podklady uvedené Odbornom posudku č.75/2023 vypracovaný spoločnosťou KMM Investing, s.r.o.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ]/rok	Nájomné spolu [€/rok]
Byty	1587,11	1 587,11	m ²	170,88	271 205,36
Nebytové priestory (kancelárie) hlavná + vedľajšia budova	3246,52+448,59	3 695,11	m ²	143,40	529 878,77
Parkovacie plochy	20+50	70,00	m ²	600,00	42 000,00
Hrubý výnos spolu:					843 084,13

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	1,3% z 843 084,13	10 960,09

Hrubý výnos stavby: 843 084,13 - 10 960,09 = **832 124,04 €/rok**

Náklady

Náklady, spojené s užívaním stavby sú stanovené nasledovne:

- daň zo stavieb podľa – odhadom percentuálnej sadzby z východiskovej hodnoty na úrovni s DPH,
- poistenie – odhadom percentuálnej sadzby z východiskovej hodnoty na úrovni s DPH,
- údržba obchodného priestoru – odhadom percentuálnej sadzby z východiskovej hodnoty na úrovni s DPH,
- správne náklady – odborným odhadom z hrubého výnosu.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Miestna daň za stavbu	0,20 % z (10 615 154,64 * 1,2)	25 476,37
Poistenie	0,05 % z (10 615 154,64 * 1,2)	6 369,09
Náklady na údržbu		
Údržba nehnuteľnosti	0,50 % z (10 615 154,64 * 1,2)	63 690,93
Správne náklady		
vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky	1,00 % z 832 124,04	8 321,24
Náklady spolu:		103 857,63

Odhad straty

Odhadovaná strata – z nevyužitého nájomného v prípade vypovedania nájomnej zmluvy a následného obsadenia objektov je stanovená na 5 %. Odhad straty na nájomnom vychádza z histórie obsadenosti objektov v danej lokalite ako i z ponúk na prenájom obdobného typu stavieb.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 832 124,04	41 606,20

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
832 124,04	103 857,63	41 606,20	686 660,21

Výpočet výnosovej hodnoty

Úroková miera je stanovená podľa platnej základnej úrokovej sadzby ECB. Miera rizika je stanovená odborným odhadom vo výške vo 2,10 %. Daňové zaťaženie stanovené podľa vzťahu vo výške $dz = (i+r) \cdot (100/(100-21)) - (i+r) = 1,47\%$. Výška dane z príjmu je uvažovaná pre vlastníka právnickú osobu 21 %.

Doba úžitkovosti:

15 r.

Základná úroková sadzba ECB:

$i = 3,42\%/\text{rok}$

Miera rizika:

$r = 2,10\%/\text{rok}$

Zaťaženie daňou z príjmu:

$d = 1,47\%/\text{rok}$

Úroková miera:

$u = 3,42 + 2,10 + 1,47 = 6,99\%/\text{rok}$

Kapitalizačný úrokomer:

$k = 6,99 / 100 = 0,0699$

Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stanovenej metódou polohovej diferenciacie v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky) a likvidačných nákladov, ktoré sú uvažované vo výške bežnej sadzby

sprostredkovateľa (napr. inzercia, náklady na poplatky, právne služby, realitnej agentúry) pri predaji tohto druhu stavby. V sadzbe sú obsiahnuté všetky náklady spojené s prevodom.

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		10 826 501,04
Likvidačné náklady:		
Náklady na inzerciu	0,10 % z 10 826 501,04 €	10 826,50
Náklady na poplatky, právne služby	0,40 % z 10 826 501,04 €	43 306,00
Likvidačná hodnota:		10 772 368,54

Výnosová hodnota

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

$$HV = 686\,660,21 * \frac{(1+0,0699)^{15} - 1}{(1+0,0699)^{15} * 0,0699} + \frac{10\,772\,368,54}{(1+0,0699)^{15}}$$

$$HV = 6\,257\,994,22 + 3\,909\,879,65 = 10\,167\,873,87 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV: TH = 1:4,08. Hodnota váh bola určená **USI modelom**. Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase so zreteľom na typ nehnuteľností a ich využiteľnosť formou prenájmu.

Technická hodnota stavieb (TH): 7 039 337,48 €

Výnosová hodnota (HV): 10 167 873,87 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{7\,039\,337,48 - 10\,167\,873,87}{10\,167\,873,87} \right| * 100 = 30,77\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 4,08

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$VŠH_s = \frac{(4,08 * 10\,167\,873,87) + (1 * 7\,039\,337,48)}{4,08 + 1} = 9\,552\,020,25 \text{ €}$$

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB po predpokladanom dokončení podľa projektu

9 552 020,25 €

3.1.2.3 VÝPOČET DOKONČENOSTI STAVIEB AKO CELKU

V kapitole 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY boli na liste č.15 až č.39 stanovené východiskové a technické hodnoty jednotlivých nehnuteľností.

Tabuľka uvádza východiskové a technické hodnoty posudzovaných nehnuteľností k súčasnej technickej dokončenosti a aj východiskové a technické hodnoty posudzovaných nehnuteľností za predpokladaného dokončenia rekonštrukcie hlavnej prevádzkovej budovy – Administratívna budova súp.č.2978 na pozemkoch parc. KN-C č.13628/10 a č.13625/134 (výsledné hodnoty dokončenej stavby a nedokončenej stavby sú prevzaté z listu č.24). Ostatné hodnoty sú totožné z výslednými hodnotami na listu č. 39

Názov	DOKONČENÁ REKONŠTRUKCIA		NEDOKONČENÁ REKONŠTRUKCIA	
	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Admin. budova súp.č.2978 na parc.KN-č.13625/10,13625/134	9 714 814,11	6 577 900,63	6 220 395,47	3 576 105,36
Budova (Dvojpodlažná budova) súp.č.2978 na parc.KN-C č.13625/8	730 346,61	380 875,76	730 346,61	380 875,76
Vrátnica bez súp.č. na parc.KN-C č.13625/94	19 476,30	8 721,49	19 476,30	8 721,49
Objekt merania tepla	8 289,53	5 699,05	8 289,53	5 699,05
Prístrešok nad vrátnicou	48 663,48	18 248,81	48 663,48	18 248,81
Plot na parc. KN-C č.13625/114 k	10 228,71	5 318,93	10 228,71	5 318,93
Prípojka vody	5 895,31	1 684,29	5 895,31	1 684,29
Vodomerná šachta	6 266,70	1 790,40	6 266,70	1 790,40
Prípojka kanalizácie	14 874,34	4 249,60	14 874,34	4 249,60
Prípojka NN	1 676,72	1 077,96	1 676,72	1 077,96
Prípojka teplovodu	3 241,82	2 084,17	3 241,82	2 084,17
Vonkajšie schody	3 769,50	1 076,95	3 769,50	1 076,95
Spevnené plochy	47 611,51	30 609,44	47 611,51	30 609,44
Celkom:	10 615 154,64	7 039 337,48	7 120 736,00	4 037 542,21

Stupeň dokončenosti hodnotených nehnuteľností bol stanovený zo všeobecných hodnôt stavieb stanovenými metódou polohovej diferenciácie, ktorá bola stanovená z technickej hodnoty stavieb. Následne bola dokončenosť aplikovaná na výslednú všeobecnú hodnotu stavieb stanovenú výnosovou metódou a kombinovanou metódou.

	DOKONČENÁ	NEDOKONČENÁ
Technická hodnota stanovená na listoch č.15-č.39	7 039 337,48 €	4 037 542,21 €
Koeficient polohovej diferenciácie	1,538	1,538
Výpočet všeobecnej hodnoty	$V\dot{S}H_S = TH * K_{PD}$ $V\dot{S}H_S = 7 039 337,48 € * 1,538$	$V\dot{S}H_S = TH * K_{PD}$ $V\dot{S}H_S = 4 037 542,21 € * 1,538$
Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie	10 826 501,04 €	6 209 739,92 €
Rozdiel hodnoty dokončenosti stavieb v %	57,36%	
Stanovenie hodnoty nedokončených stavieb podľa vypočítanej dokončenosti		$V\dot{S}H_S = 57,36\% * 10 167 873,87 €$
Všeobecná hodnota stavieb stanovená z výnosovej metódy	10 167 873,87 €	5 831 972,12 €
Stanovenie hodnoty nedokončených stavieb podľa vypočítanej dokončenosti		$V\dot{S}H_S = 57,36\% * 9 552 020,25 €$
Všeobecná hodnota stavieb stanovená z kombinovanej metódy	9 552 020,25 €	5 478 737,89 €

Predpokladaný rozdiel medzi všeobecnou hodnotou stavieb nedokončenej hlavnej stavby a po jej dokončení, ako aj súčasne so zohľadnením technického stavu jednotlivých stavieb, je rozdiel na úrovni 57,36 %.

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB nedokončenej stavby v súčasnom technickom stave **5 478 737,89 €**

3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	6 209 739,92
Kombinovaná metóda	5 478 737,89

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou. Rozdiel vo výsledkoch dosiahnutých obidvomi metódami je prípustný a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Súčasne pri kombinovanej metóde museli byť použité vstupné hodnoty nehnuteľností po predpokladanom dokončení nehnuteľností podľa predloženej projektovej dokumentácie, nakoľko hodnotené nehnuteľnosti nie sú dokončené. Všeobecná hodnota stanovená **metódou polohovej diferenciácie** objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu ohodnocovaných stavieb v danom mieste a čase pri ich prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Výsledná všeobecná hodnota stavieb :

6 209 739,92 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia sú pozemky evidované v na listoch vlastníctva č.6639 a č.2815 v zastavanom území mestskej časti Bratislava – Nové mesto v hlavnom meste Bratislava, na Magnetovej ulici. Pozemky sa nachádzajú v areáli v zóne obchodnej polohy a ľahkého priemyslu (prevažujúca časť pre obchod a služby). Okolité zástavbu tvorí závod teplárenskej spoločnosti PPC Bratislava a ďalej okolité zástavbu tvoria v prevažnej miere kancelárske budovy a výrobné, skladové budovy. Hlavný prístup k hodnoteným stavbám je po spevnenej súkromnej komunikácii situovanej na pozemku parc.KN-E č.13625/101, ktorá je vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava. Pozemky sú situované v rovinatom teréne, s možnosťou napojenia na kompletne rozvody inžinierskych sietí (miestne rozvody vody, kanalizácie, elektriny, oznamovacie rozvody, rozvody zemného plynu a teplovodu). Daná lokalita je vzdialená 20 min z centra mesta (MHD zastávka Magnetová je v blízkosti na ulici Vajnorská), alebo 20 min autom priamo do centra mesta. V meste je doprava zabezpečená mestskou autobusovou dopravou, taxi službou, a súčasne sa tu nachádza letisko a lodná doprava (nákladná a vyhládková pre ľudí).

Na pozemkoch parc.KN-C č.13625/10 a č.13625/134 je situovaný hlavný prevádzkový objekt administratívnej budovy súp. č.2978, na pozemku parc.KN-C č.13625/8 je situovaný vedľajší prevádzkový objekt administratívnej budovy súp. č.2978, na pozemku parc.KN-C č.13625/94 je objekt vrátnice súp.č.2978, na pozemku parc.KN-C č.13625/115 objekt merania tepla, na príľahlom pozemku parc.KN-C č.13625/7 sú vonkajšie úpravy - spevnené plochy, prípojky inžinierskych sietí, pozemok parc.KN-C č.13625/114 nie je zastavaný, čiastočne oplotený.

Celková poloha je veľmi dobrá, v blízkosti hlavných cestných komunikácií, s dobrým napojením na cestnú sieť, vzdialenosť do absolútneho centra Bratislavy je približne 5 km. V blízkosti objektu je hlavná uličná komunikácia s MHD - autobus, električka na Vajnorskej ulici.

3.2.1.1 Pozemky LV č. 6639

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
13625/7	zastavaná plocha a nádvorie	1117,00	1/1	1117,00
13625/8	zastavaná plocha a nádvorie	296,00	1/1	296,00
13625/10	zastavaná plocha a nádvorie	1046,00	1/1	1046,00
13625/110	zastavaná plocha a nádvorie	279,00	1/1	279,00
13625/115	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	13,00
13625/134	zastavaná plocha a nádvorie	53,00	1/1	53,00

13625/189	zastavaná plocha a nádvorie	140,00	1/1	140,00
13625/199	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00
Spolu výmera				2 958,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytne zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytne zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>Priemyselná oblasť krajského mesta Bratislava III (časť Nové Mesto)</i>	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy <i>Nebytové budovy pre administratívu, ubytovne, viacpodlažné budovy</i>	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia MHD</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) <i>Obchodná poloha s prevažnou plochou určenou pre obchod a služby</i>	1,60
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete (vrátane teplovodu)</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Zvýšený záujem vyplývajúci z výhodnej lokality a dobrej dopravnej dostupnosti</i>	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Stavba na hodnotených pozemkoch (pri porovnaní s voľnými pozemkami je nutné uvažovať s nákladmi na asanáciu stavieb)</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,15 * 1,00 * 1,60 * 1,50 * 1,30 * 0,80$	3,7315
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,7315$	247,73 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 13625/7	$1\,117,00 \text{ m}^2 * 247,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	276 714,41
parcelsa č. 13625/8	$296,00 \text{ m}^2 * 247,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	73 328,08
parcelsa č. 13625/10	$1\,046,00 \text{ m}^2 * 247,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	259 125,58
parcelsa č. 13625/110	$279,00 \text{ m}^2 * 247,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	69 116,67
parcelsa č. 13625/115	$13,00 \text{ m}^2 * 247,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 220,49
parcelsa č. 13625/134	$53,00 \text{ m}^2 * 247,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 129,69
parcelsa č. 13625/189	$140,00 \text{ m}^2 * 247,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	34 682,20
parcelsa č. 13625/199	$14,00 \text{ m}^2 * 247,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 468,22
Spolu		732 785,34

3.2.1.2 Pozemky LV č. 2815

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
13625/94	zastavaná plocha a nádvorie	31,00	1/1	31,00
13625/114	zastavaná plocha a nádvorie	2338,00	1/1	2338,00
Spolu výmera				2 369,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>Priemyselná oblasť krajského mesta Bratislava III (časť Nové Mesto)</i>	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy <i>Nebytové budovy pre administratívu, ubytovne, viacpodlažné budovy</i>	1,15
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia MHD</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) <i>Obchodná poloha s prevažnou plochou určenou pre obchod a služby</i>	1,60
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete (vrátane teplovodu)</i>	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Zvýšený záujem vyplývajúci z výhodnej lokality a dobrej dopravnej dostupnosti</i>	1,30
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Stavba na hodnotených pozemkoch (pri porovnaní s voľnými pozemkami je nutné uvažovať s nákladmi na asanáciu stavieb)</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,30 * 1,15 * 1,00 * 1,60 * 1,50 * 1,30 * 0,80	3,7315
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{HMJ} = V _{HMJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 3,7315	247,73 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 13625/94	31,00 m ² * 247,73 €/m ² * 1/1	7 679,63
parcela č. 13625/114	2 338,00 m ² * 247,73 €/m ² * 1/1	579 192,74
Spolu		586 872,37

III. ZÁVER

Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu administratívnej budovy súp. č. 2978 na pozemkoch parc. KN-C č.13625/8, č.13625/10 a č.13625/134 s príslušenstvom, vrátnica súp. č. 2978 na pozemku parc. KN-C č.13625/94, a pozemky evidované na listoch vlastníctva č. 2815 a č.6639 k.ú.Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III.

Odpoveď:

Všeobecná hodnota administratívnej budovy súp. č. 2978 na pozemkoch parc. KN-C č.13625/8, č.13625/10 a č.13625/134 s príslušenstvom, vrátnica súp. č. 2978 na pozemku parc. KN-C č.13625/94, a pozemky evidované na listoch vlastníctva č. 2815 a č.6639 k.ú.Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava IIIbola stanovená na základe Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Stanovená všeobecná hodnota podľa dostupných informácií z realitného trhu zodpovedá dosahovaným všeobecným cenám v danom mieste a čase k dátumu 15.05.2024.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Admin. budova súp.č.2978 na parc.KN-C č.13625/10,13625/134 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto	5 500 050,04
Budova (Dvojpodlažná budova) súp.č.2978 na parc.KN-C č.13625/8 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - Nové Mesto	585 786,92
Vrátnica bez súp.č. na parc. KN-C č.13625/94 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	13 413,65
Objekt merania tepla parc. KN-C č.13625/115 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	8 765,14
Prístrešok nad vrátnicou parc. KN-C č.13625/114 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	28 066,67
Plot na parc. KN-C č.13625/114 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	8 180,51
Prípojka vody na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	2 590,44
Vodomerná šachta na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	2 753,64
Prípojka kanalizácie na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	6 535,88
Prípojka NN na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	1 657,90
Prípojka teplovodu na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	3 205,45
Vonkajšie schody na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	1 656,35
Spevnené plochy na parc. KN-C č.13625/7 k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto	47 077,32
Spolu stavby	6 209 739,92
Pozemky	
Pozemky LV č. 6639 - parc. č. 13625/7 (1 117 m²)	276 714,41
Pozemky LV č. 6639 - parc. č. 13625/8 (296 m²)	73 328,08
Pozemky LV č. 6639 - parc. č. 13625/10 (1 046 m²)	259 125,58
Pozemky LV č. 6639 - parc. č. 13625/110 (279 m²)	69 116,67
Pozemky LV č. 6639 - parc. č. 13625/115 (13 m²)	3 220,49
Pozemky LV č. 6639 - parc. č. 13625/134 (53 m²)	13 129,69
Pozemky LV č. 6639 - parc. č. 13625/189 (140 m²)	34 682,20

Pozemky LV č. 6639 - parc. č. 13625/199 (14 m ²)	3 468,22
Pozemky LV č. 2815 - parc. č. 13625/94 (31 m ²)	7 679,63
Pozemky LV č. 2815 - parc. č. 13625/114 (2 338 m ²)	579 192,74
Spolu pozemky (5 327,00 m²)	1 319 657,71
Všeobecná hodnota celkom	7 529 397,63
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	7 530 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemmiliónovpäťstotridsaťtisíc Eur	

V Žiline, dňa 15.05.2024

Ing. Marek Taška

IV. PRÍLOHY

1. Písomná objednávka zo dňa 27.03.2024
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2815, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III, zo dňa 05.05.2024, vytvorený cez katastrálny portál.
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6639, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III, zo dňa 05.05.2024, vytvorený cez katastrálny portál.
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky evidované na listoch vlastníctva č. 2815 a č. 6639, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III, zo dňa 05.05.2024, vytvorený cez katastrálny portál.
5. Technická dokumentácia – prevzatá z podkladov v nečitateľnej podobe pre hlavný prevádzkový objekt Administratívna budova súp. č. 2978 na pozemkoch parc.KN-C č.13625/10 a č.13625/134, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto.
6. Ponuky na prenájom bytov z internetových portálov - www.nehnutenosti.sk.
7. Ponuky na prenájom parkovacích miest z internetových portálov - www.nehnutenosti.sk.
8. Ponuky na prenájom predaj administratívnych objektov z internetových portálov - www.nehnutenosti.sk.
9. Fotodokumentácia.

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 900324)

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
DIČ: 202 1857 310
IČ DPH: SK 2021857310
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/I.

Kontakt: Tel: 041/763 22 34
Fax: 041/700 31 27

Spracovateľ: Ing. Marek Taška, ID: 915 034
Znalc pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: 0910 939 341
e-mail: marek.taska@gmail.com

Predmet ocenenia:
Predmetom ocenenia je nasledovná nehnuteľnosť:

A.

A.

Číslo LV	Katastrálne územie	Vedené Okresným úradom, katastrálny odbor	
6639	Nové Mesto	Bratislava III	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera v m ²	Spôsob využitia pozemku
13625/7	Zastavaná plocha a nádvorie	1117	18
13625/8	Zastavaná plocha a nádvorie	296	16
13625/10	Zastavaná plocha a nádvorie	1046	16
13625/110	Zastavaná plocha a nádvorie	279	25
13625/115	Zastavaná plocha a nádvorie	13	17
13625/134	Zastavaná plocha a nádvorie	53	16
13625/189	Zastavaná plocha a nádvorie	140	18
13625/199	Zastavaná plocha a nádvorie	14	18
Stavby na pozemku:			
Súp. č. stavby	Postavená na par. č.	Druh stavby	Poznámka
2978	13625/8, 13625/10, 13625/134	15 Administratívna budova	
Výška spoluvlastníckeho podielu dlžníka/ záložcu 1			1/1

B.

Číslo LV	Katastrálne územie	Vedené Okresným úradom, katastrálny odbor	
2815	Nové Mesto	Bratislava III	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera v m²	Spôsob využitia pozemku
13625/94	Zastavaná plocha a nádvorie	31	16
13625/114	Zastavaná plocha a nádvorie	2338	25
Stavby na pozemku:			
Súp. č. stavby	Postavená na par. č.	Druh stavby	Poznámka
2978	13625/94, 13625/134	20 - vrátnica	
Výška spoluvlastníckeho podielu záložcu 2			1/1

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Fio banka, a.s., so sídlom V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, Česká republika, IČO: 618 58 374

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 5 vyhotovení poštou na adresu:
LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonaný dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

- PRÍLOHY k posudku tj. pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF, žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo

doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 1.5.2024

V Žiline dňa 27.3.2024



Silvia Rošoňová
správca tlažíeb
LICITOR group, a.s.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103

Obec : 529346

Katastrálne územie : 804690

Bratislava III

Bratislava-Nové Mesto

Nové Mesto

Dátum vyhotovenia : 5.5.2024

Čas vyhotovenia : 11:42:38

Údaje platné k : 3.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6639

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape							Počet parcelí: 8
Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
13625/7	1117	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
13625/8	296	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
13625/10	1046	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
13625/110	279	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
13625/115	13	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 13625/115 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3555.							
Iné údaje: Bez zápisu							
13625/134	53	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
13625/189	140	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
13625/199	14	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

- Legenda
- Spôsob využívania pozemku
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
 - 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
 - 18 Pozemok, na ktorom je dvor
 - 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2978	13625/8 13625/10 13625/134	15			1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník			Počet vlastníkov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel	
1	RETAIL PROJEKT BOX s.r.o., Šancová 48, Bratislava, PSČ 811 05, SR, IČO: 51868971	1/1	
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-21559/2020 zo dňa 06.08.2020		
	Iné údaje: Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru X-150/2023 zo dňa 15.8.2023		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Mestskom súde Bratislava IV sp.zn.B1-14C/17/2023 vo veci žaloby o určenie, že kúpna zmluva na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu s.č. 2978 na pozemkoch registra CKN parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 je neplatná, P-841/2023	-	
	Začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, v prospech záložného veriteľa Fio banka, a.s. (IČO 61858374), Česká republika, v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., P-132/2024	-	

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené
zápis GP úradné overenie č. G1-2118/2020, V-30193/2020

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu automobilom cez pozemok p.č. 13625/7 a 13625/110 v rozsahu vyznačenom v geom. pláne 3/2001, v prospech MUREXIN - AUSTROTHERM s.r.o. IČO 17316189 podľa V - 800/2002 zo dňa 26.6.2002

-	Vecné bremeno in rem spočívajúce: - v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 13625/199 „striepť“ právo vstupu za účelom užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy Trafostanice - v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 13625/7 „striepť“ uloženie trasy káblových prípojek VN a NN a právo na vstup na pozemok za účelom užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie v p r o s p e c h vlastníka nehnuteľnosti: - Stavba Trafostanica postavená na pozemku CKN s parc. č. 13625/199, podľa V-30193/2020 zo dňa 28.10.2020
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Fio banka, a.s., IČO: 61858374, na pozemky p.č. 13625/7, 13625/199, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189 a stavby súp.č. 2978 na p.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa V-19757/2020 zo dňa 21.07.2020. (zápis GP úradné overenie č. G1-2118/2020)
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Ing. Peter Mónosi (25.06.1976) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č.2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161EX 236/22 zo dňa 06.06.2022 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-13557/2022
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech RIGHT POWER, a.s., IČO: 36366544, na stavbu súpis.č. 2978 na parc.č. 13625/134, 13625/10, 13625/8, a na pozemky reg. C KN parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa V-23757/2022 zo dňa 20.09.2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Tenarry Slovakia s.r.o. (IČO 35837047) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č.2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161EX 374/22 zo dňa 02.09.2022 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-20705/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35942436 na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu súpis.č. 2978 na pozemkoch registra C KN parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 podľa exekučného príkazu 161 EX 350/22 zo dňa 08.09.2022 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-21338/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Mgr. Monika Brunová, advokát (IČO: 53 638 301) na pozemok registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu súpis.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161EX 424/22-13 zo dňa 11.10.2022 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-23932/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Radio Services a.s. (IČO 35875020) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu s.č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161 EX 496/22 - 10 zo dňa 25.11.2022 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-26134/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO 35942436) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu s.č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161 EX 487/22 - 17 zo dňa 29.11.2022 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-26305/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech oprávneného TANKER, s.r.o., (IČO 31731945) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/134, 13625/7, 13625/199, 13625/189, 13625/110, 13625/8, 13625/10 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/10, 13625/8, 13625/134, podľa exekučného príkazu 421EX 612/22-41 z 31.01.2023 (súdny exekútor Mgr. Barbora Bartková, Bratislava), Z-1814/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Ing. Stanislav Ditte (nar. 17.03.1977) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161EX 107/23-29 zo dňa 19.04.2023, (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-6150/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech: Roman Schnellbach (06.01.1981) a Andrea Schnellbachová (25.12.1985) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 za účelom zabezpečenia pohľadávky, podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava III, Sp. zn.: 11C/23/2023-90 zo dňa 17.04.2023, vykonateľnosť 05.05.2023, právoplatné dňa 23.05.2023, Z-7167/2023 - Vz 1970/23, Z-9913/2023

Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávnených: Roman Schnellbach (06.01.1981) a Andrea Schnellbachová (25.12.1985) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161 EX 149/23-10 zo dňa 16.05.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-7638/2023
Vlastník poradové číslo 1	Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech Ing. Filip Macko (nar. 26.08.1993) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 za účelom zabezpečenia peňažnej pohľadávky, podľa uznesenia mestského súdu Bratislava IV, Sp. zn.: B3-44C/40/2023-43 zo dňa 08.06.2023, Z-9033/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Dana Karellová (nar. 19.6.1964) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 202/23-10 zo dňa 20.6.2023, (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-9569/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Dvorská Zuzana (*14.09.1966) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161 EX 207/23-8 zo dňa 20.6.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-9650/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Žiak Samuel (*22.10.1999), na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161 EX 223/23-8 zo dňa 28.6.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-10123/23.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 v prospech Zuzana Dvorská (nar. 14.09.1966), podľa exekučného príkazu 161 EX 226/23-9 zo dňa 10.07.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-10985/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 v prospech CTR Multicenter Košice, a.s. IČO: 31718132, podľa exekučného príkazu 161 EX 245/23 zo dňa 24.07.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-11320/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 v prospech OUR MEDIA SR a.s. (IČO 51267055), podľa exekučného príkazu 161 EX 249/23-11 zo dňa 26.07.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-11460/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Ing. Viliam Kubis (nar. 01.01.1988) na pozemok registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 263/23-10 zo dňa 01.08.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-11845/2023
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Elena Slaikovskaia (nar. 18.07.1972) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 15C/3/2023-48 zo dňa 31.07.2023, Z-11967/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Elena Slaikovskaia (nar. 18.7.1972), na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 273/23-10 zo dňa 14.8.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-12425/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Ladislav Cseh (nar. 01.03.1981), na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č.161 EX 274/23-10 zo dňa 14.8.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-12444/2023

Vlastník poradové číslo 1	Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech: Andrei Shershnev, r. Shershnev (20.10.1984) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 za účelom zabezpečenia pohľadávky, podľa uznesenia Mestského súdu Bratislava IV, Sp. zn.: 24C/18/2023 zo dňa 15.08.2023, Z-12551/2023, vykonateľné 05.10.2023, právoplatné 19.09.2023, Z-15505/2023 - vz 4903/2023
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Nikola Bujalková (nar. 25.8.1995) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 56C/19/2023-59 zo dňa 21.8.2023, Z-12942/2023, vykonateľné 07.09.2023, právoplatné 23.09.2023, Z-15590/2023 - vz 4906/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Elena Slaikovskaia (nar. 18.07.1972), na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č.161 EX 299/23 zo dňa 30.8.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-13278/2023
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Elena Slaikovskaia (nar. 18.07.1972) na pozemok registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 28C/12/2023 zo dňa 01.08.2023, Z-13462/2023
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Jana Magátová (nar. 16.08.1984) na pozemok registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 50C/18/2023 zo dňa 06.09.2023, Z-13493/2023, Opravné uznesenie Mestského súdu Bratislava IV sp.zn.50C/18/2023-196 zo dňa 21.12.2023, Z-19075/2023
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Jana Smatanová (nar. 14.10.1974) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 22C/19/2023-133 zo dňa 31.08.2023, Z-13575/2023
Vlastník poradové číslo 1	Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech: Mgr. Michal Zeman (10.8.1985) a Ing. Jana Zemanová (01.03.1983) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 za účelom zabezpečenia pohľadávky, podľa uznesenia Mestského súdu Bratislava IV, Sp. zn.: 62C/9/2023 zo dňa 11.08.2023, Z-13647/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech Patrik Čermák (01.03.2002) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV, Sp. zn.: 45C/17/2023 zo dňa 07.09.2023, Z-13738/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Ing. Eubomír Slahůčka (nar. 25.8.1966), na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č.161 EX 316/23-10 zo dňa 13.9.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-13798/2023
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Elena Slaikovskaia (nar. 18.07.1972), na pozemky reg. CKN p.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu s.č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa uznesenia Mestského súdu Bratislava IV sp. zn. 15C/3/2023-48 právoplatné dňa 19.09.2023, Z-14645/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Karol Mucha (nar. 03.06.1991) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 361/23-8 zo dňa 30.10.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-16101/2023
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Oľga Kutková (nar. 08.07.1958) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 4C/15/2023-40 zo dňa 30.08.2023, Z-16229/2023

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Patrik Čermák (nar. 01.03.2002) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 45C/17/2023-124 zo dňa 07.09.2023, Z-16384/2023
Vlastník poradové číslo 1	Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech PhDr. Ivana Vojteková, PhD. (nar.13.07.1963) a PaedDr. Milan Vojtek r. Vojtek (nar. 12.11.1962) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110,13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 za účelom zabezpečenia peňažnej pohľadávky, podľa uznesenia mestského súdu Bratislava IV, Sp. zn.: 25Csp/33/2023 zo dňa 02.11.2023, Z-16517/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Mgr. Michal Zeman (nar. 10.08.1985) a Jana Zemanová (nar. 01.03.1983) na pozemok registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 365/23 zo dňa 03.11.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-16350/2023
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Oľga Kuřková, (nar.08.07.1958) na stavbu súpis.č. 2978 na parc.č. 13625/134, 13625/10, 13625/8, a na pozemky reg. C KN parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia súdu Bratislava IV 4C/15/2023-40 zo dňa 07.10.2023, Z-16601/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 v prospech Viera Krucovčinová (nar. 09.06.1966), podľa exekučného príkazu 161 EX 376/23-10 zo dňa 13.11.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-16744/2023
Vlastník poradové číslo 1	Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech Ing. Filip Macko (nar. 26.08.1993) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 za účelom zabezpečenia peňažnej pohľadávky, podľa uznesenia mestského súdu Bratislava IV, Sp. zn.: B3-44C/40/2023-43 zo dňa 08.06.2023, Z-16849/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Tatiana Fomenko (nar. 05.06.1969) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 10C/81/2023-66 zo dňa 16.11.2023, Z-17059/2023, právoplatné dňa 19.12.2023, Z-18986/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Roman Schnellbach (06.01.1981) a Andrea Schnellbachová (25.12.1985) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 387/23-11 zo dňa 22.11.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Bratislava), Z-17266/2023
Vlastník poradové číslo 1	Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech žalobcov Mgr. Michal Zeman (nar. 10.08.1985) a Ing. Jana Zemanová (nar.01.03.1983) k pozemkom registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu - administratívna budova so súp.č.2978 na pozemkoch registra C KN parc.č.13625/8, 13625/10, 13625/134 za účelom zabezpečenia peňažnej pohľadávky, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV, Sp. zn.: 62C/9/2023-50 zo dňa 11.08.2023, Z-17556/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Vadim Fomenko (nar. 29.1.1966) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu - administratívna budova so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV o nariadení zabezpečovacieho opatrenia sp.zn. 38C/49/2023-62 zo dňa 1.12.2023, Z-17864/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech DŮVERA zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO 35942436) na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu s.č. 2978 na parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161 EX 410/23 - 12 zo dňa 11.12.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-18280/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 v prospech Nikola Bujalková (nar. 25.08.1995), podľa exekučného príkazu 161 EX 414/23-10 zo dňa 12.12.2023 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-18343/2023

Vlastník poradové číslo 1	Zabezpečovacie opatrenie - zriaďuje sa záložné právo v prospech žalobcov: Roman Schnellbach (nar. 06.01.1981) a Andrea Schnellbachová (nar. 25.12.1985) k pozemkom registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a k stavbe - administratívna budova so súpis. č. 2978, postavená na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 za účelom zabezpečenia pohľadávky judikovanej Uznesením Okresného súdu Bratislava III č.k. 11C/23/2023-90 zo dňa 17.4.2023, pohľadávky judikovanej Rozsudkom Mestského súdu Bratislava IV č.k. B2-50C/18/2023-91 zo dňa 16.8.2023 a pohľadávky judikovanej Uznesením Mestského súdu Bratislava IV č. 19C/41/2023-179 zo dňa 16.11.2023, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV č. 19C/41/2023-179 zo dňa 16.11.2023, vykonateľné dňa 06.12.2023, Z-18935/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 v prospech PhDr. Ivana Vojteková (nar. 13.07.1963) a PaDr. Milan Vojtek (nar. 12.11.1962), podľa exekučného príkazu 161 EX 456/23-10 zo dňa 09.01.2024 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-445/2024
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 v prospech: Štát - Inšpektorát práce Bratislava, IČO 00166367, podľa exekučného príkazu 161 EX 461/23-10 zo dňa 12.1.2024 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-559/2024
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Oľga Kutková (nar. 08.07.1958) na pozemok registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199, na stavbu s.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 24/24 zo dňa 20.02.2024, (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-2480/2024 - vz 719/24
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného : Barbora Holosová (nar.23.09.1988) na nehnuteľnosti : pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a k stavbe - administratívna budova so súpis. č. 2978, postavená na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa Exekučného príkazu spis.zn.161 EX 29/24 zo dňa 23.02.2024, (súdny exekútor JUDr.Patricius Baďura, Bratislava), Z-2629/2024
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech ZSE Energia, a.s., Bratislava, IČO: 35890240, na pozemky registra C KN parc. č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu so súp. č. 2978 na pozemkoch registra C KN parc. č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu č. 161EX 32/24-9 zo dňa 28.02.2024, (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-3059/2024.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Patrik Čermák (nar. 01.03.2002) na pozemok registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199, na stavbu s.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 49/24 zo dňa 15.03.2024, (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-3785/2024
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Andrei Shershnev (*22.10.1984) na pozemky registra C KN parc.č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/110, 13625/115, 13625/134, 13625/189, 13625/199 a na stavbu súp.č. 2978 na parc.č. 13625/8, 13625/10, 13625/134, podľa exekučného príkazu 161 EX 85/24 zo dňa 26.4.2024 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), Z-6085/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103

Obec : 529346

Katastrálne územie : 804690

Bratislava III

Bratislava-Nové Mesto

Nové Mesto

Dátum vyhotovenia : 5.5.2024

Čas vyhotovenia : 11:43:13

Údaje platné k : 3.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2815

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
13625/94	31	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
13625/114	2338	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

- Spôsob využívania pozemku
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
 - 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2978	13625/94	20	vrátnica		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

- Druh stavby
- 20 Iná budova
- Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	miver s.r.o., Šafárikovo nám. 7, Bratislava, PSČ 811 02, SR, IČO: 45285241	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-28898/09 zo dňa 21.12.2009		

Iné údaje: Protokol o oprave chyby v katastrálnom operáte X-137/2020. Dohoda o urovnaní zo dňa 26.6.2020 Zápis GP ov.č. G1-97/2022, V-6473/2022	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, na pozemky registra C KN parc. č. 13625/94, 13625/114 a na stavbu so súp. č. 2978 na parc. č. 13625/94, v prospech záložného veriteľa Fio banka, a.s. (IČO 61858374), Česká republika, v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., P-132/2024	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

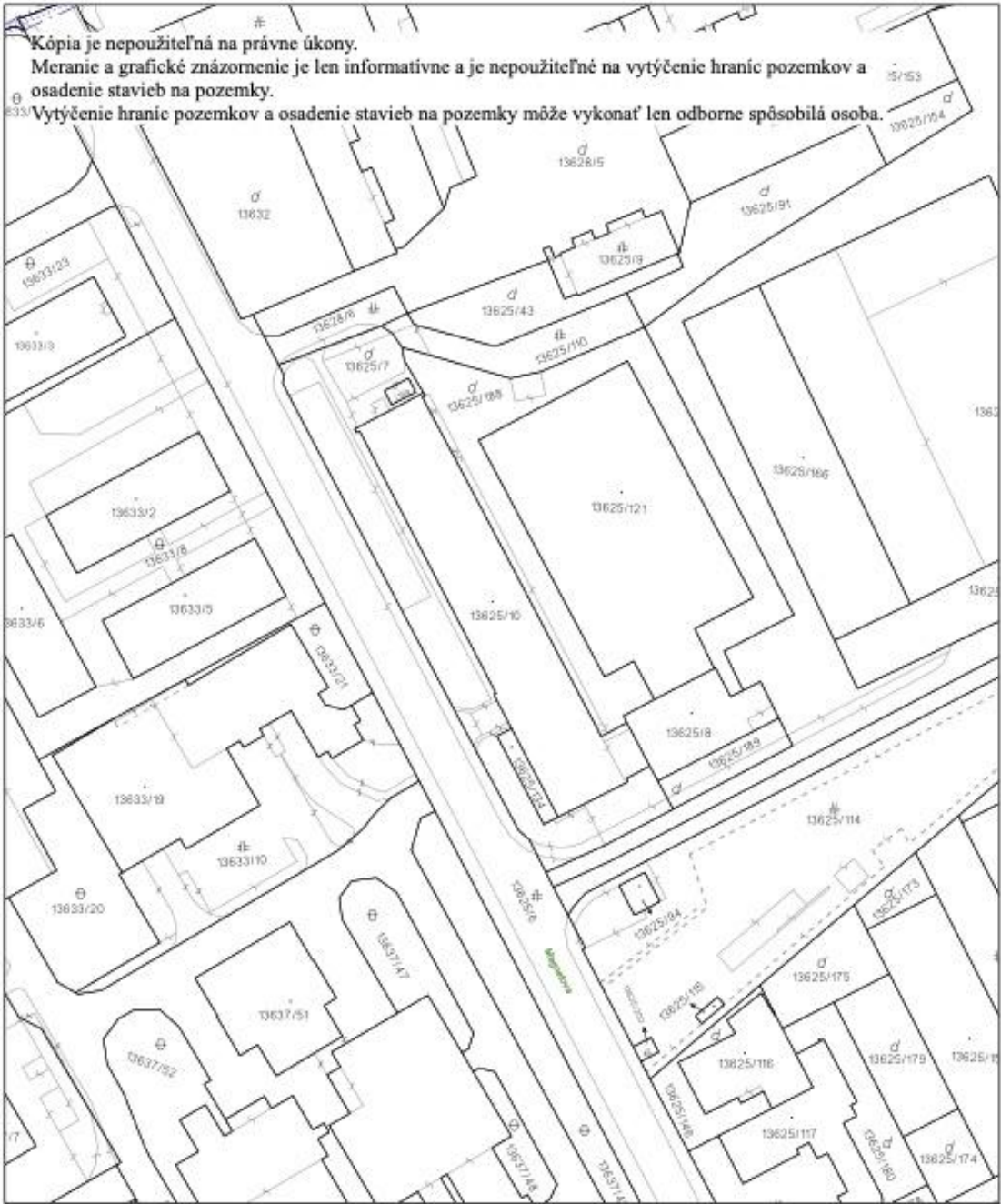
Právo prechodu a prejazdu cez p.č.13625/77 v rozsahu vyznačenom v GP 11670568-75-48/98 v prospech vlastníka p.č.13625/114 podľa V-1683/99 zo dňa 8.9.1999, (GP ov.č. G1-97/2022, V-6473/2022)

Právo uloženia kontajnerov alebo parkovania motorových vozidiel na pozemku p.č.13625/74 v rozsahu vyznačenom v geom.pláne 3/2001 podľa V - 800/2002 zo dňa 26.6.2002

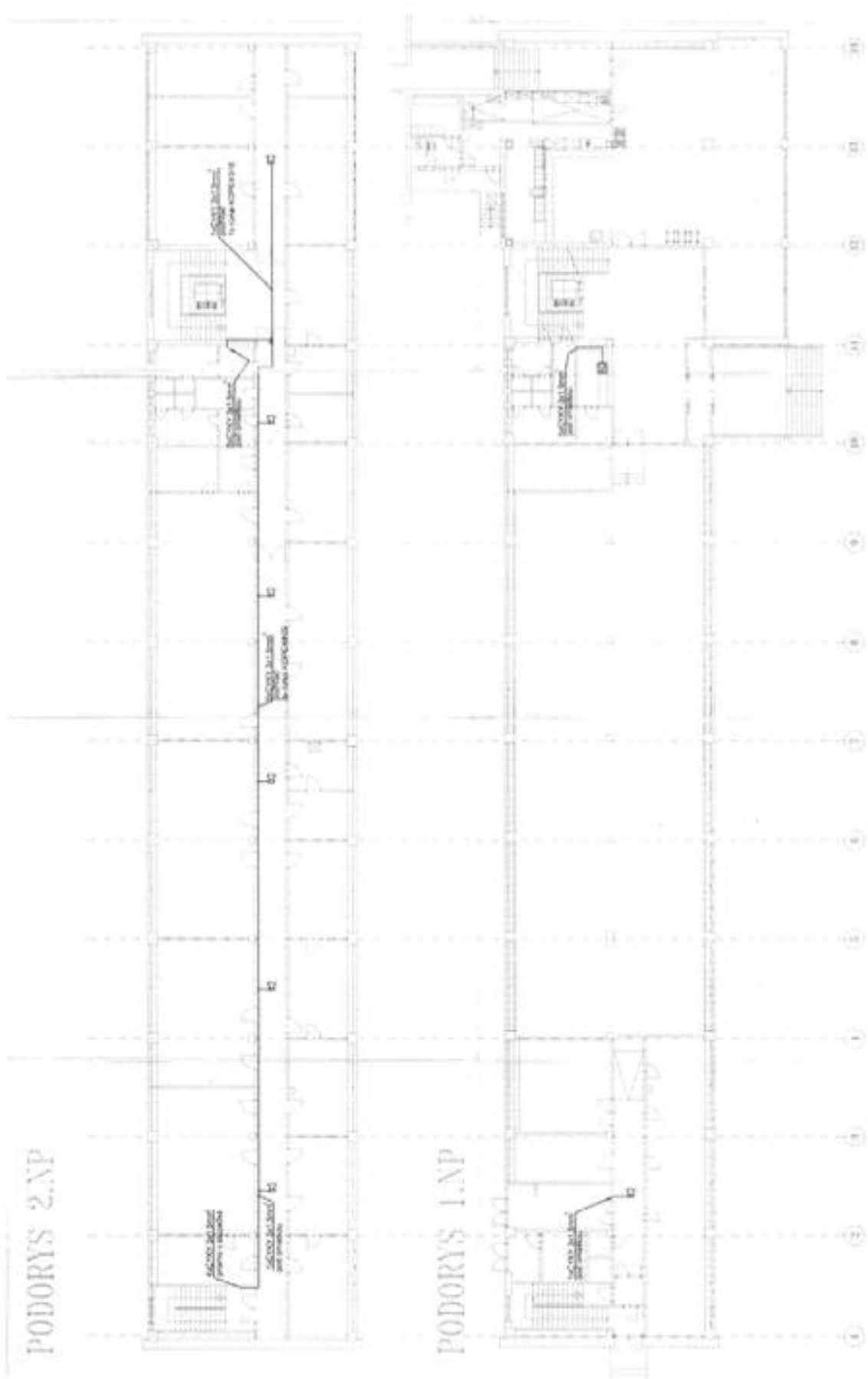
ČASŤ C: ĎALŠIE

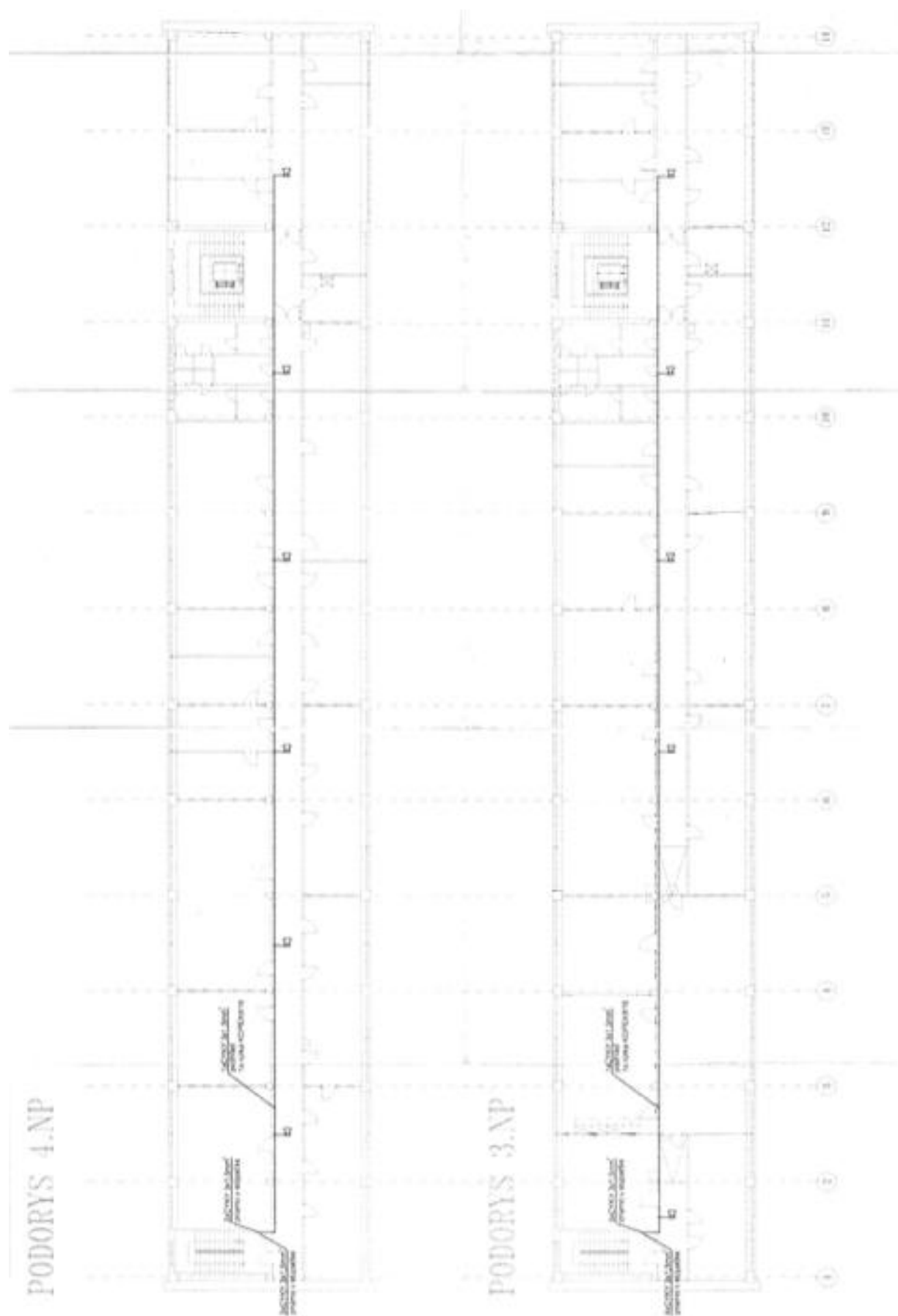
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno - služobnosť prechodu cez parc. č.13625/110 pre vlastníkov parc. č..13625/91,109,153,154 podľa V-3319/96 zo dňa 22.7.1996 - vz 932/96
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Fio banka, a.s, IČO: 61858374, na pozemky p.č.13625/94, 13625/114, 13625/134, a stavbu súp.č. 2978 na p.č. 13625/94, 13625/134 , podľa V-19757/2020 zo dňa 21.07.2020. (GP 367620067-0802/2020 (úr.ov.č. G1-1083/2020) V-21559/20), (GP ov.č. G1-97/2022, V-6473/2022) Vz.1765/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 13625/94, 13625/114 a stavbu - vrátnica súp.č. 2978 na parc.č. 13625/94 v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť,a.s.(IČO 35850370), podľa exekučného príkazu 429EX 388/23 zo dňa 05.02.2024 (súdny exekútor Mgr. Martin Kostka), Z-1759/2024

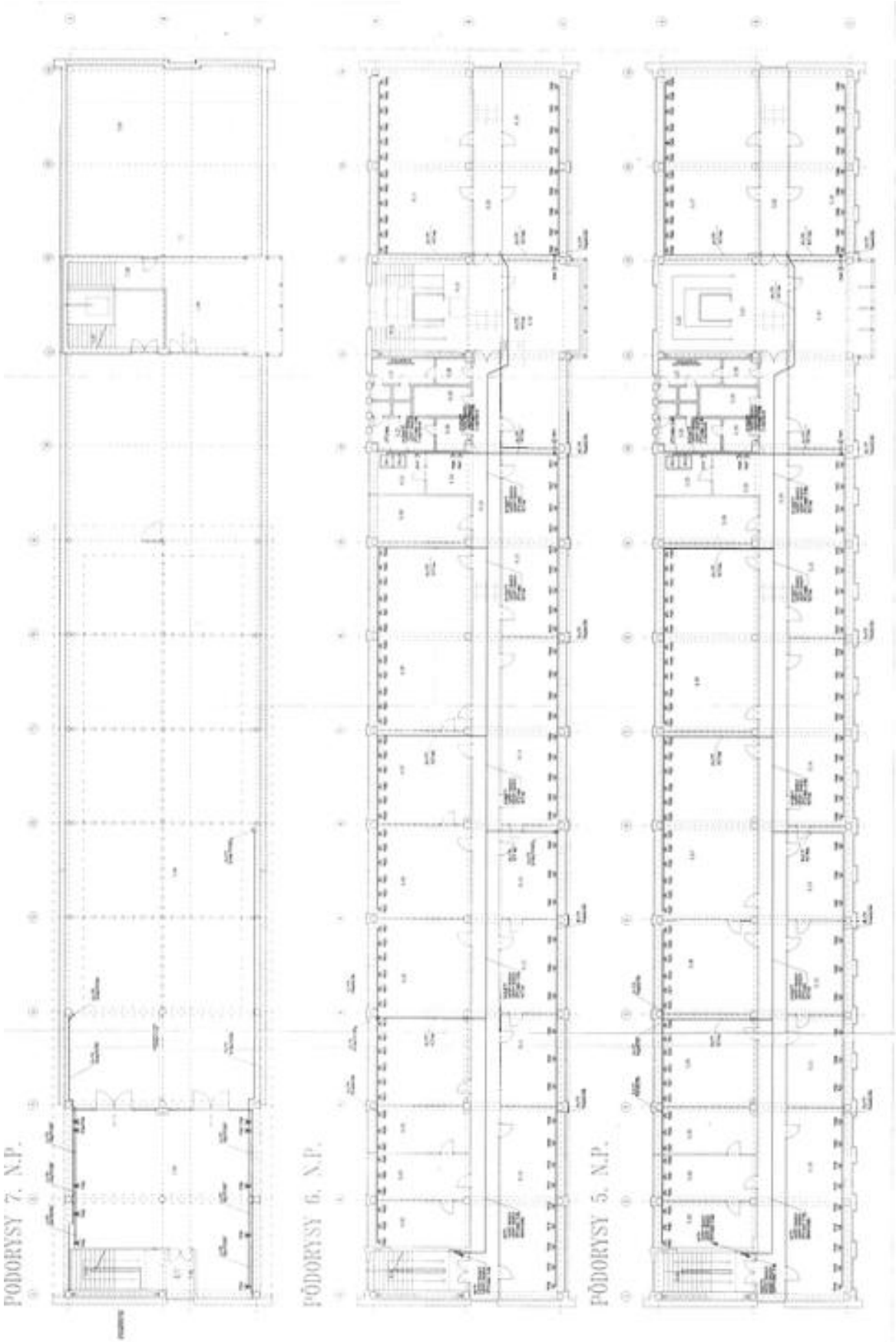
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava III	Obec	Bratislava-Nové Mesto	Katastrálne územie	Nové Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 13625/10					
	Kópia je nepoužiteľná na právne účony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie Bez autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 5.5.2024 11:44:12						
Údaje platné k 3.5.2024 18:00:00						







PONUKY BYTOV - PRENÁJOM

Stav:

☒ Len s fotkou
☒ Otvárať v novom okne

Mercury Market

CENOVÝ HIT! ZÁHRADNÁ HOJDAČKA

739...
179 €

Penzie platí od 1.05. do 31.05.2024 alebo do vyčerpania zásob v danom termíne.

- RÝCHLE HĽADANIA**
- Bratislava III - Nové Mesto Kúpa
 - Bratislava III - Nové Mesto Podnájom
 - Bratislava III - Nové Mesto Výmena
 - Bratislava III - Nové Mesto Dražba
 - Bratislava III - Nové Mesto Predaj
 - Bratislava III - Nové Mesto Garsónky
 - Bratislava III - Nové Mesto 1-izbové byty
 - Bratislava III - Nové Mesto 2-izbové byty
 - Bratislava III - Nové Mesto 3-izbové byty
 - Bratislava III - Nové Mesto 4-izbové byty
 - Bratislava III - Nové Mesto 5 a viac izbové byty
 - Bratislava III - Nové Mesto Mezonety
 - Bratislava III - Nové Mesto Apartmány
 - Bratislava III - Nové Mesto Ostatné byty
 - Bratislava III - Nové Mesto Dvojgarsónky

**SAMOSTATNÁ KUCHYŇA! 1i BYT pri OC ...**

Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto (Bratislava)

• Prenájom • Byty • Kompletná rekonštrukcia • 43 m²

Veľký 1. izb byt v Bratislave-NOVÉ MESTO VAJNORSKÁ ULICA 43m2 na 4/4 bez kompletne zrekonštruovaný. Zariadený nábytkom a zariadený ...

06.05.24 | 1 izbový byt Bratislava III - Nové Mesto prenájom

500 €/mes.**Apartmán na prenájom / Stará Vajnorská**

Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto (Bratislava)

• Prenájom • Byty • Novostavba • 36 m²

Ponúkame Vám na dlhodobý prenájom Apartmán o veľkosti 36 m2 Komplet zariadený : kuchynská linka, chladnička, indukčná varná dos...

11.03.24 | Apartmán Bratislava III - Nové Mesto prenájom

580 €/mes.**Obytné vozidlá Adria**

Autorizovaný predaj a servis obytných automobilov a privesov ADRIA

Adria Campers4U

[Otvoriť](#)**GRAFT ponúka 1- izb. byt Vajnorská ul.**

Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto (Bratislava)

• Prenájom • Byty • Kompletná rekonštrukcia • 43 m²

GRAFT ponúka 1- izb. byt Vajnorská ul. - N. Mesto na prenájom, 43 m2, 4/4, bez loggie a výťahu. Nachádza sa vo výbornej lokalite...

05.05.24 | 1 izbový byt Bratislava III - Nové Mesto prenájom

620 €/mes.**PRENÁJOM: priestranný 1-izbový byt; šir...**

Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto (Bratislava)

• Prenájom • Byty • Kompletná rekonštrukcia • 43 m²

ENGLISH look below. PRENÁJOM: priestranný 1-izbový byt v širšom centre mesta, Vajnorská ulica, časť Nové Mesto. V blízkosti nákup...

06.05.24 | 1 izbový byt Bratislava III - Nové Mesto prenájom

620 €/mes.**Prenájom: Exkluzívny 1-izbový byt, Nová ...**

Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto (Bratislava)

• Prenájom • Byty • Kompletná rekonštrukcia • 43 m²

Vitajte v útulnom a modernom 1-izbovom byte, ktorý sa nachádza v prestížnej lokalite Nová Doba na Vajnorskej ulici. Tento byt je i...

04.05.24 | 1 izbový byt Bratislava III - Nové Mesto prenájom

620 €/mes.**PLUS REALITY | Kompletne zrekonštruov...**

Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto (Bratislava)

• Prenájom • Byty • Kompletná rekonštrukcia • 43 m²

Reálna kancelária PLUS REALITY Vám ponúka na prenájom kompletne zrekonštruovaný 1 izbový byt v komplexe NOVÁ DOBA v mestskej ča...

04.05.24 | 1 izbový byt Bratislava III - Nové Mesto prenájom

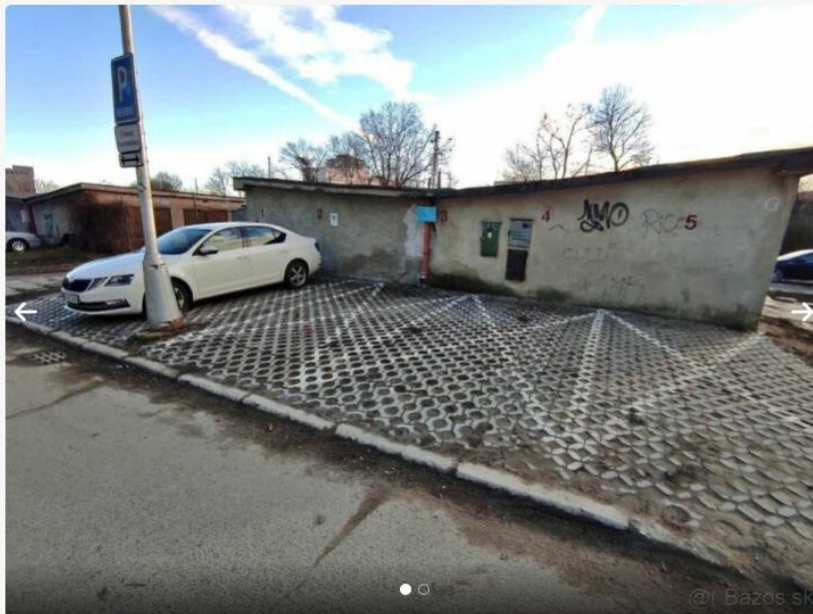
620 €/mes.

Ponúkam: **DLHODOBÝ PRENÁJOM**

Mesto

Bratislava, Skalická cesta

Aktualizované dňa: 5. 5. 2024



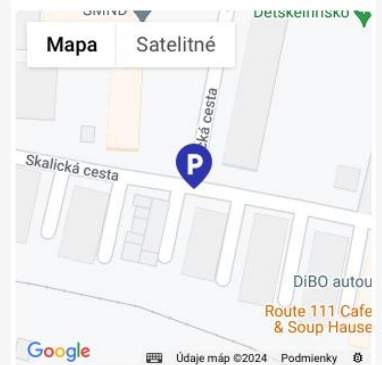
Parking.sk

Pre zobrazenie kontaktných údajov sa prosím **zaregistrujte.**

DLHODOBÝ PRENÁJOM

50 €/mes.

Bratislava, Skalická cesta



[Pridať inzerát](#)
[Prihlásiť sa](#)

[Realitné kancelárie](#)
[Magazín](#)
[Užitočné info](#)

[Nehnuteľnosti.sk](#)
[Pozemky](#)
[Pozemky Bratislava-Nové Mesto](#)
[Komerčná zóna Bratislava-Nové Mesto](#)
[Číslo inzerátu: Jusa_O4xBKD](#)

BA III Nové Mesto Vajnorská Magnetová predaj komerčného stavebného pozemku o výmere 11 280 m² s vydaným UR a SP.

Vajnorská, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

Pozemok 11 280 m²

2 989 200 €
265 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať. [Vypočítať hypotéku](#)

[+4219 ...](#)
[Zobraziť číslo](#)

Alebo

[E-mail](#)
[Obhliadka](#)

Dobry deň, kontaktujte ma,
prosím, ohľadom informácií o
ponúkaných nehnuteľnostiach.

[Odoslať správu](#)

Martin Vaverčák
RELUX GROUP SLOVAKIA k.s.

[Nahlásiť ponuku](#)

Komerčná zóna na predaj

Plocha pozemku: 11 280 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti

• Plocha pozemku: 11 280 m ²	• Vlastníctvo: Firemné
• Šírka pozemku: 71 m	• Dĺžka pozemku: 160 m
• Terén pozemku: Rovinatý	• Funkčné využitie: Lhká priemyselná výstavba

[Zobraziť všetky](#)

Plánujete vymeniť aktuálne bývanie za nové?

[My vám pomôžeme](#)

Popis nehnuteľnosti

BA III, Nové Mesto, Vajnorská ulica a roh ulice Magnetová, ponuka na predaj komerčného stavebného pozemku spolu o výmere 11 280 m² t.j. o šírke cca 71 m a dĺžke cca 160 m, vhodného na výstavbu obchodno administratívneho a skladovacieho centra, alebo na vybudovanie vlastného sídla renomovanej spoločnosti . Vjazd na pozemok je s vlastným vstupom z Magnetovej ulice s možnosťou vybudovania vjazdu priamo aj z Vajnorskej ulice na pozemok. Pozemok je rovinatý a kompletne pripravený na investičnú výstavbu. Všetky inžinierske siete sa nachádzajú v dosahu pozemku. MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVE MESTO, Bratislava III vydala na základe súhlasného stanoviska k investičnému zámeru vydala, ako stavebný úrad príslušný podľa § 17b ods. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom

[Čítať ďalej](#)

[illegible]

PONUKA ADMIN. BUDOVY – PREDAJ

Nehnuteľnosti
Realitné kancelárie Magazin Užitočné info
Nehnuteľnosti.sk > Objekty > Objekty Bratislava-Podunajské Biskupice > Polyfunkčný objekt Bratislava-Podunajské Biskupice > Číslo Inzerátu: JuhkRFgyibXl



ID: 2767 Predaj: Luxusná polyfunkčná budova – Bratislava.
Podunajské Biskupice, Bratislava-Podunajské Biskupice, okres Bratislava II
Objekt 2 034 m² Kompletná rekonštrukcia
3 400 000 €
1 671,58 €/m²
Overte si, akú hypotéku môžete získať. [Vypočítať hypotéku](#)

Polyfunkčný objekt na predaj
Plocha objektu: 2 034 m²
Vlastnosti nehnuteľnosti

- Plocha pozemku: 2 837 m²
- Vlastníctvo: Firemné

 **Plánujete vymeniť aktuálne bývanie za nové?** [My vám pomôžeme](#)

Martin Rybárik
PRIMA reality s.r.o.
[Nahlašiť ponuku](#)

ADVERTISING

Popis nehnuteľnosti

ID: 2767 Predaj: Luxusná polyfunkčná budova – Bratislava.

EXKLUZÍVNE !!

Predáme komplet zrekonštruovanú 5 podlažnú polyfunkčnú budovu s atraktívnymi výstavnými priestormi v Bratislave, na frekventovanej križovatke v Podunajských Biskupiciach.

Úžitková plocha: 2034 m², zastavaná plocha: 935 m², výmera pozemku: 2837 m²

Dispozícia :

1.NP : 878 m² / výstavná miestnosť, vstupné haly, sociálne zariadenia, sklad, kotolňa, kancelária, garáž/

2.NP : 187 m² / 5 kancelárií, sociálne zariadenia, kuchynka/

3.NP : 368 m² / kancelária (open space), 1 samostatná kancelária, sociálne zariadenia, kuchynka/

4.NP : 405 m² / 1 kancelária, 3 izby, šatník, kuchyňa, kúpeľňa, 2x WC, balkón/

5.NP : 193 m² / strecha - open space / byty

Konštrukčná časť budovy je riešená ako železo-betónový monolitický skelet (budova B) s výplňovým murivom tehla 380, zateplenie PS 100 mm, nízkoenergetické drevo-hliníkové a plast-hliníkové okná a dvere internorm, hala z ocelevej konštrukcie

FOTODOKUMENTÁCIA



Exteriér hlavná budova súp. č. 2978



Exteriér hlavná budova súp. č. 2978



Exteriér hlavná budova súp. č. 2978



Exteriér hlavná budova súp. č. 2978



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 7.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 7.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 7.NP



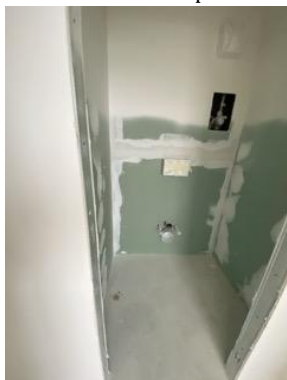
Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 6.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 6.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 6.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 6.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 6.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 6.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 6.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 5.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 5.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 5.NP



Interiér budova súp. č. 1188 - 3.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 5.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 5.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 5.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 5.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 5.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 5.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 5.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 5.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 3.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 3.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 3.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 3.NP



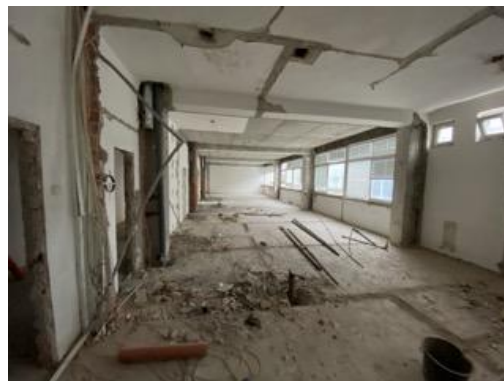
Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 3.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 2.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 2.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 2.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 2.NP



Interiér budovy súp. č. 409 - 1.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 2.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 1.NP



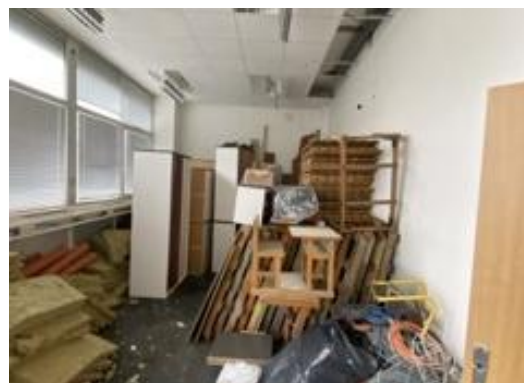
Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 1.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 1.NP



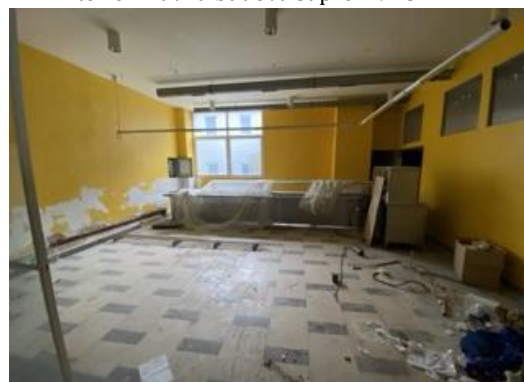
Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 1.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 1.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 1.NP



Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 1.NP



Exteriér vedľajšia budova súp. č. 2978



Exteriér vedľajšia budova súp. č. 2978



Interiér vedľajšia budova súp. č. 2978



Interiér vedľajšia budova súp. č. 2978



Interiér vedľajšia budova súp. č. 2978



Interiér vedľajšia budova súp. č. 2978



Interiér vedľajšia budova súp. č. 2978



Exteriér – pohľad na vjazd z ulice Magnetová



Exteriér vrátnica súp. č. 2978



Interiér vrátnica súp. č. 2978



Exteriér – pohľad na parkovacie plochy na par.KN-C č.13625/114



Exteriér – pohľad na vonkajšie schody a parkovacie plochy na par.KN-C č.13625/7

FOTODOKUMENTACIA**Prebratá fotodokumentácia z podkladov priestorov, ktoré neboli znalcovi sprístupnené**

Interiér hlavná budova súp. č. 2978 – 1.PP

1.PP



Příloha č. 1 Fotodokumentace ze dne 11.10.2023

KMM INVESTING



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915034.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 32/2024.

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

Ing. Marek Taška