

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 26. septembra 2023

Materiál číslo: 154/2023

**Návrh na kúpu Tenisového areálu Slávia Právnik Bratislava, v lokalite Veľký Draždiak,
Tematínska 5, v k. ú. Petržalka, pre Mestskú časť Bratislava-Petržalka**

Predkladateľ:

Mgr. Iveta Jančoková
1. zástupkyňa starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť ponuky s prílohami
4. Snímka z katastrálnej mapy
5. Znalecký posudok č. 23/2023
6. Stanoviska komisií

Zodpovedný:

Mgr. Viktor Baumann
poverený vedením referátu správy
miestneho majetku

Spracovateľ:

Ing. Alenka Belanová
referát správy
miestneho majetku

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava- Petržalka

s c h v a ľ u j e

1. Prevod vlastníckeho práva k stavbám, zapísaných na LV č. 2058 evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V:

- súpisné číslo 3264, druh stavby 19 – Budova pre šport a na rekreačné účely s popisom stavby ŠPORT.HALA, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/2,
- súpisné číslo 3264, druh stavby 15 – Administratívna budova s popisom stavby ADMINISTR. BUDOVA, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/8

a prevod vlastníckeho práva k pozemkom parcely registra „C“ KN zapísaných na LV č. 2058 evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V:

- parc. č. 2842/1, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 2594 m²,
- parc. č. 2842/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2296 m²,
- parc. č. 2842/3, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 2017 m²,
- parc. č. 2842/8, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 352 m²,
- parc. č. 2842/9, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 1314 m²,
- parc. č. 2842/13, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 349 m²,

ktoré spolu tvoria Tenisový areál Slávia Právnik Bratislava, nachádzajúci sa v lokalite Veľký Draždiak na Tematínskej 5, v k. ú. Petržalka

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) Telovýchovnej jednoty Slávia Právnik Bratislava, so sídlom: Šafárikovo nám. 6, 811 02 Bratislava, IČO: 00 682 951 ako predávajúceho **do výlučného vlastníctva Mestskej časti Bratislava-Petržalka**, so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, IČO:00 603 201 **ako kupujúceho**

za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 2.000.000 Eur bez DPH, splatnej v piatich rovnomerne rovnakých splátkach splatných:

- do 90 dní odo dňa uzatvorenia kúpnej zmluvy,
- do šesť mesiacov od uhradenia prvej splátky,
- do šiesteho mesiaca 2025,
- do šiesteho mesiaca 2026,
- do šiesteho mesiaca 2027

a

splnomocniť

2. starostu vykonať rozpočtové opatrenia v roku 2023 podľa bodu 1 uznesenia.

Dôvodová správa

Žiadateľ: Mestská časť Bratislava-Petržalka, so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, IČO:00 603 201

Predmet ponuky je prevod vlastníckeho práva:

k stavbám:

- súpisné číslo 3264, druh stavby 19 – Budova pre šport a na rekreačné účely s popisom stavby ŠPORT.HALA, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/2,
- súpisné číslo 3264, druh stavby 15 – Administratívna budova s popisom stavby ADMINISTR. BUDOVA, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/8

a

k pozemkom parcely registra „C“ KN:

- parc. č. 2842/1, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 2594 m²,
- parc. č. 2842/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2296 m²,
- parc. č. 2842/3, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 2017 m²,
- parc. č. 2842/8, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 352 m²,
- parc. č. 2842/9, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 1314 m²,
- parc. č. 2842/13, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 349 m²,

ktoré spolu tvoria Tenisový areál Slávia Právnik Bratislava, nachádzajúci sa v lokalite Veľký Draždiak na Tematínskej 5, v k. ú. Petržalka, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V zapísaných na LV č. 2058 v prospech vlastníka TJ Slávia Právnik Bratislava, so sídlom: Šafárikovo nám. 6, 811 02 Bratislava, IČO: 00 682 951.

Telovýchovná jednota Slávia Právnik Bratislava, so sídlom: Šafárikovo námestie 6, 811 02 Bratislava, IČO: 00 682 951 predložila ponuku Mestskej časti Bratislava-Petržalka na kúpu celého tenisového areálu Slávia Právnik Bratislava, nachádzajúceho na Draždiaku, Tematínska 5 v Bratislave tak ako stojí a leží v sume 2.000.000 Eur.

K tejto sume bude potrebné pripočítať k niektorým pozemkom, ktoré sa v zmysle zákona o DPH považujú za stavebné aj príslušnú daň z pridanej hodnoty. Stavby a pozemky zastavané stavbami sú od DPH oslobodené (Podľa § 38 ods. 1 zákona o DPH - oslobodené od dane je dodanie stavby alebo časti stavby vrátane stavebného pozemku, na ktorom stavba stojí, dodanie je oslobodené od dane, ak je uskutočnené po piatich rokoch odo dňa kolaudácie stavby).

Záujmom Telovýchovnej jednoty Slávia Právnik Bratislava je, aby sa v danom priestore zachoval účel využitia areálu pre športovú a rekreačnú činnosť.

V súčasnosti sa stavba nachádza v stave čiastočnej rekonštrukcie.

Tenisový areál je situovaný v Bratislave, mestskej časti Petržalka medzi jazerom Veľký Draždiak a Chorvátskym ramenom Dunaja, v intraviláne katastrálneho územia Petržalka. Najbližšiu okolitú zástavbu tvoria objekty občianskej vybavenosti (poliklinika), služieb (reštaurácia, ústav lekárskej kozmetiky), rekreačné objekty a za Chorvátskym ramenom sú situované bytové domy.

Okolie jazera Veľký Draždiak i Chorvátskeho ramena Dunaja je vyhľadávanou oddychovou zónou mestskej časti Petržalky. Tenisový areál je prístupný od vedľajšej komunikácie – Tematínska ulica. Centrum je vzdialené cca. 12 min. autom. V mestskej časti je kompletná občianska vybavenosť, dobrý prístup mestskou autobusovou dopravou, zástavka je v blízkosti areálu (cca. 150 m). Orientácia objektov v areály k svetovým stranám je západná smerom k prístupovej komunikácii. Možnosť napojenia na mestský vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrickú sieť, plynovod a telefón.

Areál je polohou pri oddychovej zóne jazera, kde je dobrý prístup s motorovým vozidlom a priestorom na parkovanie.

Tenisový areál Slávia Právnik Bratislava je na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 2842/1, 2842/2, 2842/3, 2842/8, 2842/9, 2842/13. Na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/1 sú vybudované tri antukové tenisové dvorce, zvyšnú časť tvoria prístupové chodníky a zatrávnená plocha. Na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/2 je vybudovaná športová hala so súp. č. 3264. Cez pozemok registra „C“ KN parc. č. 2842/3 vedie betónový chodník (pozdĺž športovej haly i pozdĺž brehu jazera), zvyšnú časť tvorí zatrávnená plocha a zeleň. Na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/8 je vybudovaná budova ubytovne so súp. č. 3264. Na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/9 sú vybudované prístupové chodníky k objektu haly a ubytovne, odstavné plochy pre motorové vozidlá a zvyšnú časť tvorí zatrávnená plocha a zeleň. Pozemok registra „C“ KN parc. č. 2842/13 je z časti zastavaná tenisovým dvorcom, zvyšnú časť tvorí nevyužívaná trávnatá plocha, rovinný povrch, pozemok nie je z vonkajšej strany oplotený (iba od pozemku registra „C“ KN par. č. 2842/15). Pozemok ako celok je prístupný z vedľajšej spevnenej komunikácie – Tematínska ulica.

Budova ubytovne je svojim dispozičným riešením a vybavením (sociálne zariadenie k jednotlivým miestnostiam) vhodná na krátkodobé ubytovanie – prevažujúca funkcia a zároveň s doplnkovou funkciou pre športovú halu – zázemie šatní, sprchy, možnosť stravovania a občerstvenia. Športovú halu okrem využitia na tenisové dvorce je možné po jednoduchej úprave využiť i na iné športové činnosti – ihriská volejbalu, basketbalu, futbalu, inline športov a pod. Objekt ubytovne tvorí jeden prevádzkový komplex so športovou halou, na ktorú je stavebne napojený a tiež prevádzkovo prepojený. Objekt ubytovne má tri nadzemné podlažia, nie je podpivničený, murovaný, prekrytý plochou strešnou konštrukciou a objekt je priamo prístupný od vedľajšej spevnenej komunikácie (Tematínska ulica); objekt je napojený na rozvod mestského vodovodu, elektrickú sieť, telefón, plynovod a verejnú kanalizáciu.

Budova športovej haly, súpisné číslo 3264, pop. č. 5 je situovaná v Bratislave, v mestskej časti Petržalka, medzi jazerom Draždiak a Chorvátskym ramenom Dunaja, na parc. č. 2842/8 v katastrálnom území Petržalka; najbližšiu okolitú zástavbu tvoria objekty občianskej

vybavenosti. Objekt haly tvorí jeden prevádzkový komplex s budovou ubytovne, na ktorú je stavebne napojená a tiež prevádzkovo prepojená. V hale sú tri tenisové dvorce. Objekt športovej haly má jedno nadzemné podlažie, nosnú konštrukciu stien i strechy tvoria drevené lepené väzníky, medzi nimi drevené doskové kazety, na nich vrstvy jednoplášťovej strechy a povrch trapézový hliníkový plech; objekt je priamo prístupný od vedľajšej spevnenej komunikácie; objekt je napojený na rozvod mestského vodovodu, elektrickú sieť a verejnú kanalizáciu. Vykurovanie je spoločnou kotolňou s budovou ubytovne.

Hala pozostáva z troch tenisových dvorcov, šiestich miestností pre klimatizačné jednotky a postranných plôch (pozdĺž haly) využívaných na skladové účely. Kompletné zázemie haly je vybudované vo vedľajšej budove ubytovne. Objekt športovej haly bol na základe kolaudačného rozhodnutia daný do užívania v roku 1992 spoločne s budovou ubytovne.

Vybudované exteriérové tenisové kurty majú jednoúčelové využitie.

Súčasťou materiálu je znalecký posudok č. 32/2023 zo dňa 14.09.2023 vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – športovej haly a budovy ubytovne na Tematínskej ulici súp. č. 3264/or.č.5 v Bratislave-m. č. Petržalka, na parc. č. 2842/2 a 2842/8 v kat. území Petržalka; pre účel prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti, ktorý vyhotovil znalec: Ing. Jozef Tašár, v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, boli stavby spolu ocenené na sumu 2.085.387, 66 Eur a pozemky spolu 1.983.628,26 Eur. Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 4.070.000,00 Eur.

V zmysle ustanovenia § 11 ods. 2 zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov výnos z poplatku za rozvoj sa použije na úradu kapitálových výdavkov súvisiacich so stavebnými nákladmi na stavbu vrátane nákladov na vysporiadanie pozemku na účely uvedené v tomto úseku. Nakoľko sa jedná o už zrealizovaný Tenisový areál Slávia Právnik Bratislava, jej kúpu teda nie je možné financovať z príjmov mestskej časti z poplatku za rozvoj a je potrebné ju financovať z vlastných kapitálových zdrojov a úveru.

Po operatívnej porade starostu zo dňa 05.09.2023 bolo pôvodne uznesenie predmetom rokovania Komisie správy majetku a miestnych podnikov. V priebehu rokovania Finančnej komisie došlo k schváleniu pozmeňujúceho návrhu, ktorým sa upresňuje spôsob financovania prvej splátky z rozpočtu pre rok 2023 a počet splátok a ich splatnosť. S takto upraveným znením uznesenia sa predkladateľ stotožňuje, pričom aj stanovisko následne konanej komisie investičnej schválilo návrh unesenia v totožnom pozmenenom znení.

Materiál bol predmetom rokovania odborných komisií a miestnej rady dňa 19.09.2023. Stanoviská komisií sú súčasťou materiálu. **Miestna rada prerokovala predložený materiál a odporučila ho schváliť v pozmenenom znení tak ako bol schválený v komisii finančnej a investičnej:**

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava- Petržalka

s c h v a ľ u j e

1. A) Prevod vlastníckeho práva k stavbám, zapísaných na LV č. 2058 evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V:

- súpisné číslo 3264, druh stavby 19 - Budova pre šport a na rekreačné účely s popisom stavby ŠPORT.HALA, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/2,
- súpisné číslo 3264, druh stavby 15 - Administratívna budova s popisom stavby ADMINISTR. BUDOVA, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/8

a **prevod vlastníckeho práva k pozemkom** parcely registra „C“ KN zapísaných na LV č. 2058 evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V:

- parc. č. 2842/1, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 2594 m²,
- parc. č. 2842/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2296 m²,
- parc. č. 2842/3, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 2017 m²,
- parc. č. 2842/8, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 352 m²,
- parc. č. 2842/9, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 1314 m²,
- parc. č. 2842/13, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 349 m²,

ktoré spolu tvoria Tenisový areál Slávia Právnik Bratislava, nachádzajúci sa v lokalite Veľký Draždiak na Tematínskej 5, v k. ú. Petržalka

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) Telovýchovnej jednoty Slávia Právnik Bratislava, so sídlom: Šafárikovo nám. 6, 811 02 Bratislava, IČO: 00 682 951 ako predávajúceho **do výlučného vlastníctva Mestskej časti Bratislava-Petržalka**, so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, IČO:00 603 201 **ako kupujúceho**

za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 2.000.000 Eur bez DPH, splatnej v rovnomerne rovnakých splátkach splatných:

B) Splátkový kalendár

1. splátka do 30 dní od zapísania do katastra
2. splátka do 31.1.2024
3. splátka do 31.1.2025
4. splátka do 31.1.2026

C) Zvýšenie dane z nehnuteľností o 200.000,00 Eur a dane z príjmu fyzických osôb o 300.000,00 EUR a navýšenie kapitálových výdavkov v programe 9.3 Obnova a údržba majetku o 500.000,00 Eur.

a splnomocniť

2. starostu vykonať rozpočtové opatrenia v roku 2023 podľa bodu 1 uznesenia.

Belanová Alenka

Od: Vančová Petra
Odoslané: utorok 15. augusta 2023 14:53
Komu: Baumann Viktor
Kópia: Belanová Alenka
Predmet: FW: Ponuka Tenisovy areál Draždiak
Prílohy: Projektová dokumentácia Slávia.pdf; KKM_804959_2842-8.pdf; list_vlastnictva_2058
18.07.2023.pdf; Tenisový areál Slávia Právník Bratislava 2023.pdf

Sent: Tuesday, July 18, 2023 10:51 AM
To: Starosta <starosta@petrzalka.sk>
Subject: Ponuka

Vážený pán starosta,

v zmysle nášho minulotýždňového stretnutia si Vám dovoľujem predložiť ponuku pre mestskú časť Petržalka na kúpu nášho tenisového areálu nachádzajúceho na Draždiaku, Tematínska 5 v Bratislave.

V prílohe prikladám aktuálny list vlastníctva, kópiu katastrálnej mapy, projektovú dokumentáciu a stručný popis nehnuteľností.

V súčasnosti sa stavba nachádza v stave čiastočnej rekonštrukcie, tak ako ste to mali možnosť vidieť.

Naša ponuka na kúpu celého areálu tak ako stojí a leží predstavuje sumu 2,0 milióna eur. K tejto sume bude potrebné pripočítať k niektorým pozemkom, ktoré sa v zmysle zákona o dph považujú za stavebné aj príslušnú daň z pridanej hodnoty. Stavby a pozemky zastavané stavbami sú od dph oslobodené (Podľa § 38 ods. 1 zákona o DPH - oslobodené od dane je dodanie stavby alebo časti stavby vrátane stavebného pozemku, na ktorom stavba stojí, dodanie je oslobodené od dane, ak je uskutočnené po piatich rokoch odo dňa kolaudácie stavby).

Naším záujmom je, aby sa v danom priestore zachoval účel využitia areálu pre športovú a rekreačnú činnosť.

V prípade záujmu o ďalšie informácie som Vám k dispozícii.

S pozdravom

Jozef Klimko

Telovýchovná jednota Slávia Právník Bratislava
JUDr. Jozef Klimko, predseda

Tenisový areál Slávia Právnik Bratislava

Tenisový areál je situovaný v Bratislave, mestskej časti Petržalka medzi jazerom Veľký Draždiak a Chorvátskym ramenom Dunaja, v intraviláne katastrálneho územia Petržalka. Najbližšiu okolitú zástavbu tvoria objekty občianskej vybavenosti (poliklinika), služieb (reštaurácia, ústav lekárskej kozmetiky), rekreačné objekty a za Chorvátskym ramenom sú situované bytové domy.

Okolie jazera Veľký Draždiak i Chorvátskeho ramena Dunaja je vyhľadávanou oddychovou zónou mestskej časti Petržalky. Tenisový areál je prístupný od vedľajšej komunikácie – Tematínska ulica. Centrum je vzdialené cca. 12 min. autom. V mestskej časti je kompletná občianska vybavenosť, dobrý prístup mestskou autobusovou dopravou, zástavka je v blízkosti areálu (cca. 150 m). Orientácia objektov v areáli k svetovým stranám je západná smerom k prístupovej komunikácii. Možnosť napojenia na mestský vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrickú sieť, plynovod a telefón.

Areál je polohou pri oddychovej zóne jazera, kde je dobrý prístup s motorovým vozidlom a priestorom na parkovanie.

Pozemok

parcely čísla: 2842/1, 2, 3, 8, 9, 13, je situovaný v Bratislave mestskej časti Petržalka, medzi jazerom Veľký Draždiak a Chorvátskym ramenom Dunaja, v intraviláne katastrálneho územia Petržalka. Na parc. č. 2842/1 sú vybudované tri antukové tenisové dvorce, zvyšnú časť tvoria prístupové chodníky a zatravnená plocha. Na parc. č. 2842/2 je vybudovaná športová hala so súp. č. 3264. Cez par. č. 2842/3 vedie betónový chodník (pozdĺž športovej haly i pozdĺž brehu jazera), zvyšnú časť tvorí zatravnená plocha a zeleň. Na parc. č. 2842/8 je vybudovaná budova ubytovne so súp. č. 3264. Na parc. č. 2842/9 sú vybudované prístupové chodníky k objektu haly a ubytovne, odstavňé plochy pre motorové vozidlá a zvyšnú časť tvorí zatravnená plocha a zeleň. Parc. č. 2842/13 je z časti zastavaná tenisovým dvorcom, zvyšnú časť tvorí nevyužívaná trávnatá plocha, rovinný povrch, pozemok nie je z vonkajšej strany oplotený (iba od par. č. 2842/15). Pozemok ako celok je prístupný z vedľajšej spevnenej komunikácie – Tematínska ulica.

Budova ubytovne je svojim dispozičným riešením a vybavením (sociálne zariadenie k jednotlivým miestnostiam) vhodná na krátkodobé ubytovanie – prevažujúca funkcia a zároveň s doplnkovou funkciou pre športovú halu – zázemie šatní, sprchy, možnosť stravovania a občerstvenia. Športovú halu okrem využitia na tenisové dvorce je možné po jednoduchej úprave využiť i na iné športové činnosti – ihriská volejbalu, basketbalu, futbalu, inline športov a pod.

Vybudované exteriérové tenisové kurty majú jednoúčelové využitie.

Budova ubytovne

súpisné číslo 3264/ pop. č. 5 je situovaná v Bratislave, v mestskej časti Petržalka, medzi jazerom Veľký Draždiak a Chorvátskym ramenom Dunaja, na parc. č. 2842/8 v katastrálnom území Petržalka. Najbližšiu okolitú zástavku tvoria objekty občianskej vybavenosti.

Objekt ubytovne tvorí jeden prevádzkový komplex so športovou halou, na ktorú je stavebne napojený a tiež prevádzkovo prepojený. Objekt ubytovne má tri nadzemné podlažia, nie je podpivničený,

murovaný, prekrytý plochou strešnou konštrukciou a objekt je priamo prístupný od vedľajšej spevnenej komunikácie (Tematínska ulica); objekt je napojený na rozvod mestského vodovodu, elektrickú sieť, telefón, plynovod a verejnú kanalizáciu.

Objekt je založený na základových betónových pilotách a základových betónových pásoch; zvislý konštrukčný systém je stenový priečny a obvodový - murované steny z tehlových tvárnic; obvodové murivo z tehlových tvárnic hr. 38cm, 3NP z pórobetónových tvárnic HEBEL hr. 38 cm, vysunutý prístavok na 1NP – presklené steny z plastových profilov; zateplenie fasády polystyrénom hr. 5 cm; deliace nosné steny a priečky z tehlových tvárnic; stropné konštrukcie – prefabrikované ŽB stropné predpäté panely Spiroll (nad. 1NP a 2NP) a ŽB prefabrikované strešné panely (nad 3NP); bez výřahu; plochá jednoplášňová strecha – krytina hydroizolačná fólia Fatrafol – štrkový zásyp, (strecha prístavku z presklených plastových stien – pultový tvar, presklená); klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu, vonkajšie parapety okien hliníkové; fasádne omietky tenkovrstevné; schodisko vnútorné – dvakrát zalomená ŽB doska vrátane betónových stupňov – obklad povrchu stupňov prírodnými doskami mramoru, podesta a medzipodesta povrch dlažba, zábradlie nerezové, presvetlenie schodiska plastovou presklenou stenou; vonkajšie vstupné dvere presklené plastové; vnútorné dvere prevažujú drevené dyhované s poldrážkou, do drevených obložkových zárubní (na 1NP oceľové lisované zárubne); okná plastové s izolačným dvojsklom; vnútorné hliníkové žalúzie a vonkajšie plastové rolety (uličná fasáda – západná sv. strana); chodby, reštaurácia, kuchyne – podlaha terazzová a keramická dlažba; hygienické priestory – keramická dlažba; miestnosti pre ubytovanie a kancelárie – lepený koberec; obklady keramické v hygienických priestoroch, v kuchyniach; vykurovanie budovy z vlastnej plynovej kotolne (2x kotol plynový v miestnosti kotolne na 1NP – samostatný vstup z exteriéru); vykurovacie telesá – liatinové rebrové radiátory (1NP a 2NP) a oceľové panelové radiátory (3NP); teplá úžitková voda zo zásobníka (1x) napojený na kotle ÚK; inštalácia plynu na 1NP ku kotlom ÚK a do kuchyne reštaurácie; klimatizačné jednotky v priestore reštaurácie, predajne na 1 NP, klubovne na 2NP a kancelárií na 3 NP; vzduchotechnika v hygienických priestoroch, v kuchyni reštaurácie a v sprchách šatní; telefónne rozvody, rozvody satelitnej televízie; zabezpečovací elektronický systém a kamerový systém.

Budova je v súčasnosti využívaná ako sociálne a spoločenské zázemie pre tenisovú halu a vonkajšie tenisové kurty, na 2 a 3 NP prevláda funkčné využitie na ubytovanie športovcov využívajúcich tenisovú halu a tenisové kurty (v súčasnosti v rekonštrukcii). Pred realizáciou nadstavby a prístavby budovy prevládali priestory s využitím na kancelárske účely.

Dve nadzemné podlažia budovy ubytovne boli na základe kolaudačného rozhodnutia dané do užívania v roku 1992 spoločne so športovou halou, nadstavba 3NP a prístavba vysunutého prístavku z presklených plastových stien bola daná do užívania v roku 2000. Protipožiarne presklenie medzi chodbou ubytovne na 2NP a halou bolo realizované v roku 2010.

Popis a využitie jednotlivých podlaží objektu:

1. nadzemné podlažie:

Zádverie, vstupná hala a chodba, schodisko, sociálne priestory muži, sociálne priestory ženy, upratovačka, vrátnica, priestor obchodu + príručný sklad, reštaurácia, zázemie reštaurácie (kuchyňa, sociálne priestory), šatne muži, šatne ženy, sprchy muži, sprchy ženy, WC muži a WC ženy (pri sprchách), kotolňa.

2. nadzemné podlažie:

Schodisko, chodba, priestor klubu + kuchynka + samostatné WC, upratovačka, 7x izba + sociálny priestor, miestnosť klubovne (zasadačky).

3. nadzemné podlažie:

Schodiskový priestor, chodba, predsieň + 2x kancelária + kuchynka + sociálny priestor, 9x izba + sociálny priestor, kuchynka.

Budova športovej haly

súpisné číslo 3264/ pop. č. 5 je situovaná v Bratislave, v mestskej časti Petržalka, medzi jazerom Draždiak a Chorvátskym ramenom Dunaja, na parc. č. 2842/8 v katastrálnom území Petržalka; najbližšiu okolitú zástavbu tvoria objekty občianskej vybavenosti.

Objekt haly tvorí jeden prevádzkový komplex s budovou ubytovne, na ktorú je stavebne napojená a tiež prevádzkovo prepojená. V hale sú tri tenisové dvorce. Objekt športovej haly má jedno nadzemné podlažie, nosnú konštrukciu stien i strechy tvoria drevené lepené väzníky, medzi nimi drevené doskové kazety, na nich vrstvy jednoplášňovej strechy a povrch trapézový hliníkový plech; objekt je priamo prístupný od vedľajšej spevnenej komunikácie; objekt je napojený na rozvod mestského vodovodu, elektrickú sieť a verejnú kanalizáciu. Vykurovanie je spoločnou kotolňou s budovou ubytovne.

Objekt je založený na základových betónových pilotách; nosnú konštrukciu obvodového plášťa v pozdĺžnom profile haly i nosnú konštrukciu strechy tvoria drevené lepené väzníky premenného plného prierezu (štítové steny drevenej stĺpikovej konštrukcie so zateplením); deliace steny murované z tehlových tvárnic; podlahové konštrukcie s hydroizoláciou a tepelnou izoláciou; stropné konštrukcie iba v postranných miestnostiach pre klimatizačné jednotky – ľahké stropné drevené konštrukcie; strecha sedlového tvaru; skladba šikmých stien a strechy – drevené doskové kazety do dreveného roštu + tepelná izolácia z minerálnej vlny + asfaltová lepenka + trapézový hliníkový plech; klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu; vnútorné dvere drevené s poldrážkou, s fóliou na povrchu do oceľových lisovaných zárubní; okná drevené zdvojené; podlaha tenisových dvorcov – umelá antuka (Tenis Champion); podlahy klimatizačných miestností a postranných plôch pozdĺž haly – lino; vykurovanie ústredné z plynovej kotolne (v budove ubytovne); vykurovacie telesá – liatinové rebrové radiátory; rozvod vody ku klimatizačným jednotkám - 2x klimatizačná jednotka na každý dvorec (v súčasnosti mimo prevádzku); zabezpečovací elektronický a kamerový systém.

Hala pozostáva z troch tenisových dvorcov, šiestich miestností pre klimatizačné jednotky a postranných plôch (pozdĺž haly) využívaných na skladové účely. Kompletné zázemie haly je vybudované vo vedľajšej budove ubytovne. Objekt športovej haly bol na základe kolaudačného rozhodnutia daný do užívania v roku 1992 spoločne s budovou ubytovne.]













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

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 18.7.2023
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 10:46:03
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 17.7.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2058

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2842/1	2594	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2842/2	2296	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3264 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2842/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
2842/3	2017	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2842/8	352	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3264 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2842/8							
Iné údaje: Bez zápisu							
2842/9	1314	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2842/13	349	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

1 z 3

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3264	2842/2	19	ŠPORT.HALA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
3264	2842/8	15	ADMISTR.BUDOVA		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 15 Administratívna budova
19 Budova pre šport a na rekreačné účely

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	Spoluovlastnícky podiel
1	TJ Slávia Právnik Bratislava, Šafárikovo nám. 6, Bratislava, PSČ 811 02, SR, IČO: 682951	1/1
Titul nadobudnutia		
ZIADOST O ZAPIS ROZHODNUTIE MC-PETRAZKA ZN.7-268/93/19SO115 GP C.81/99		
Iné údaje		
Zápis GP 25/2006, zpm E6847 k V-5902/06		
Poznámky		
Bez zápisu.		

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	---	----------------------------------

2 z 3

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
Neevidovani		

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

Titul nadobudnutia – nepriradené

Ziadosť o zápis

ZAPIS STAVBY

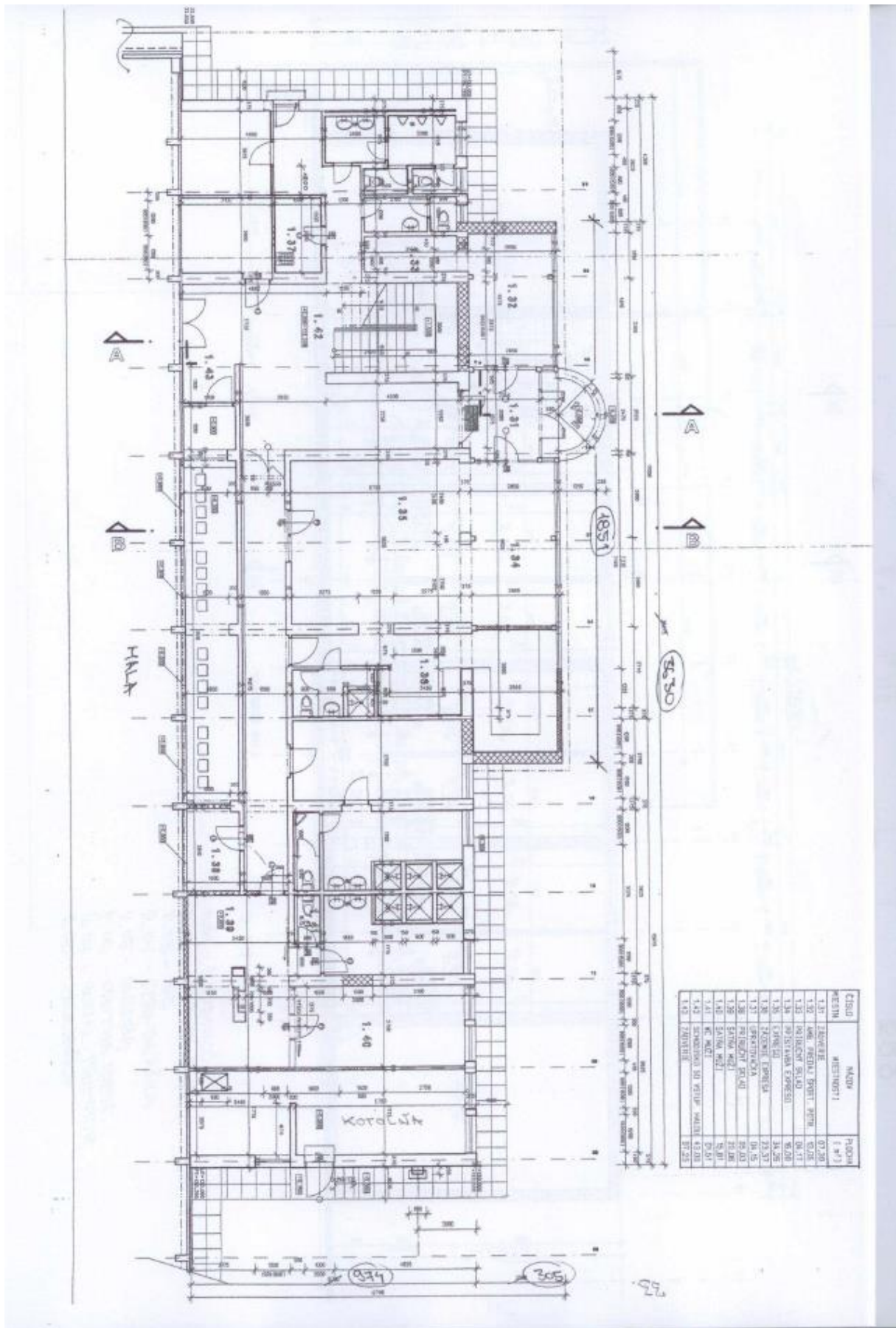
ČASŤ C: ŤARCHY

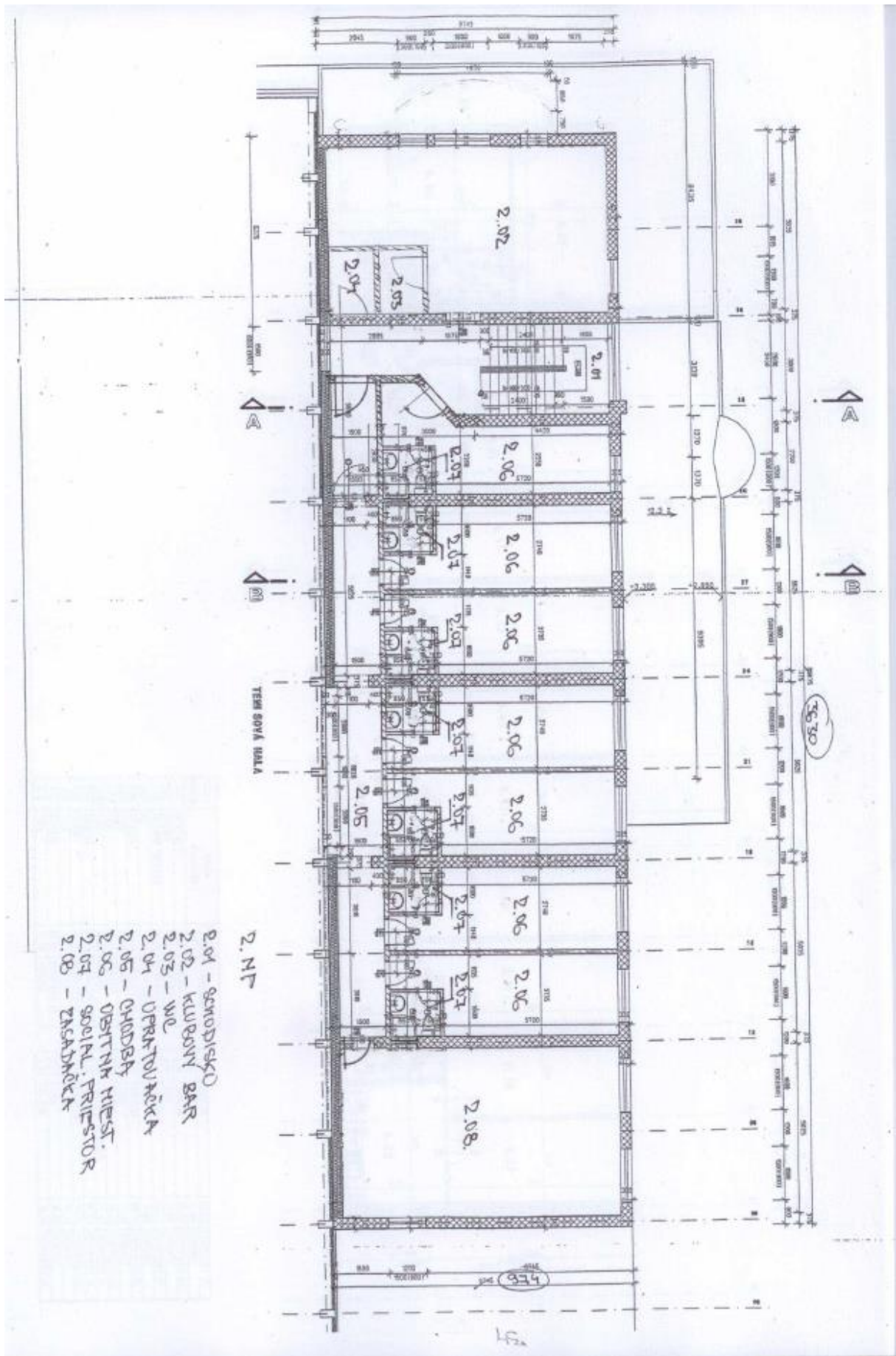
Bez ťarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



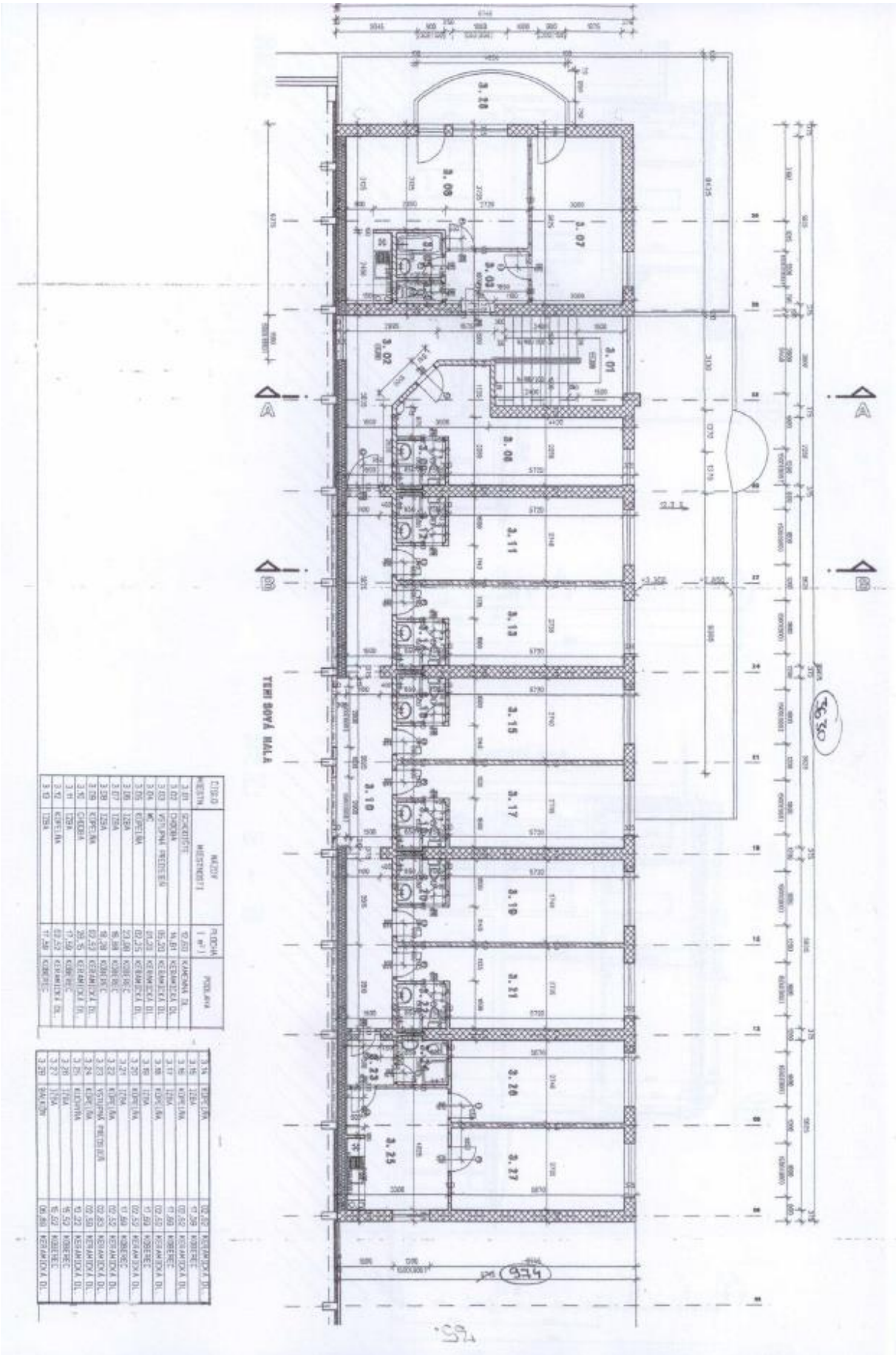
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava V	Obec Bratislava-Petržalka	Katastrálne územie Petržalka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2842/8 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 18.7.2023 10:45:31	Bez autorizácie		
Údaje platné k 17.7.2023 18:00:00			





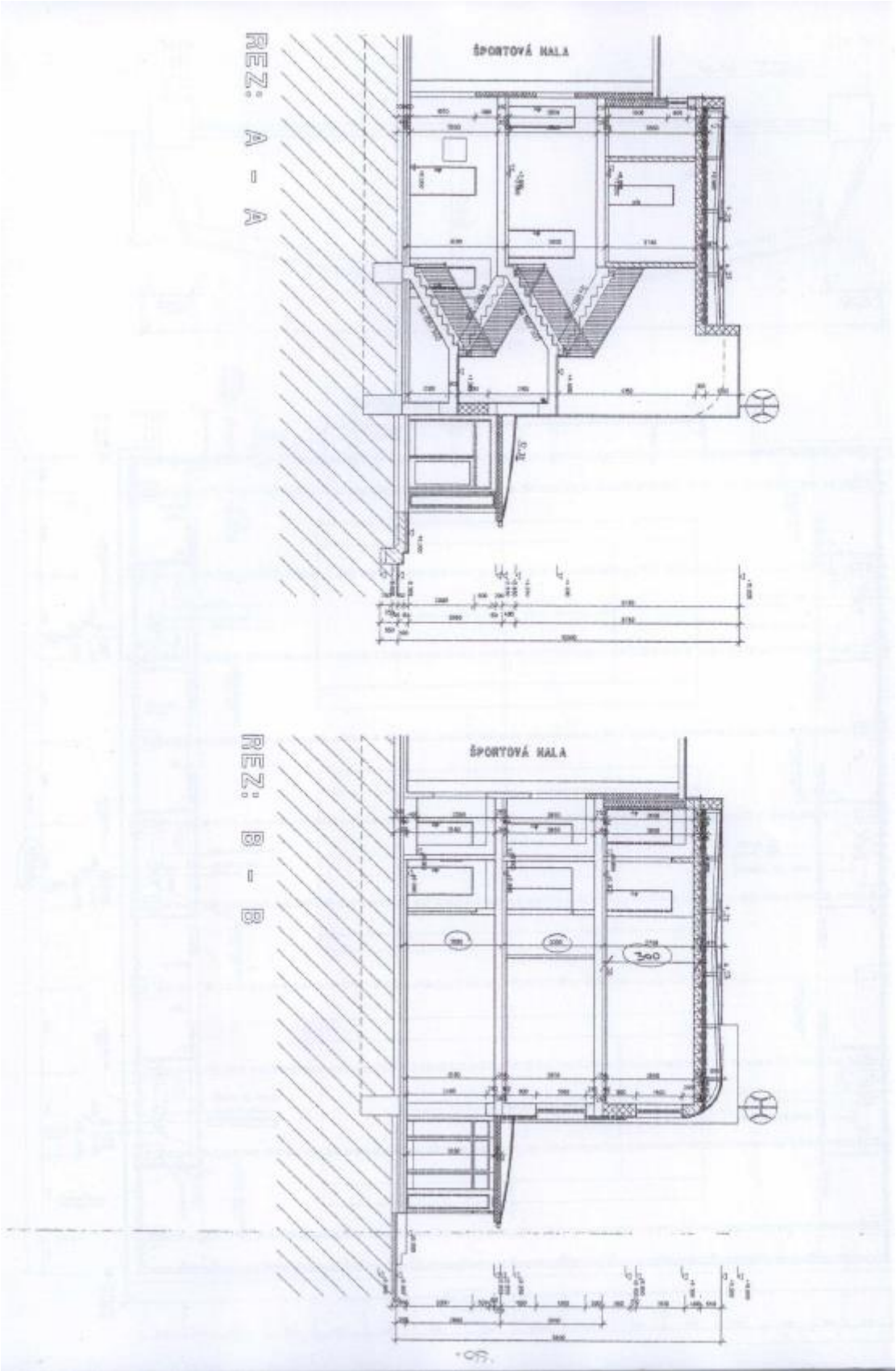
- 2.01 - GYMNASICKO
- 2.02 - KULTURNÝ BAR
- 2.03 - WC
- 2.04 - UPRATOVACIA
- 2.05 - CHODBA
- 2.06 - OBSTTNIK MIEST.
- 2.07 - SOCIAL. PRIESTOR
- 2.08 - ZASADAČKA

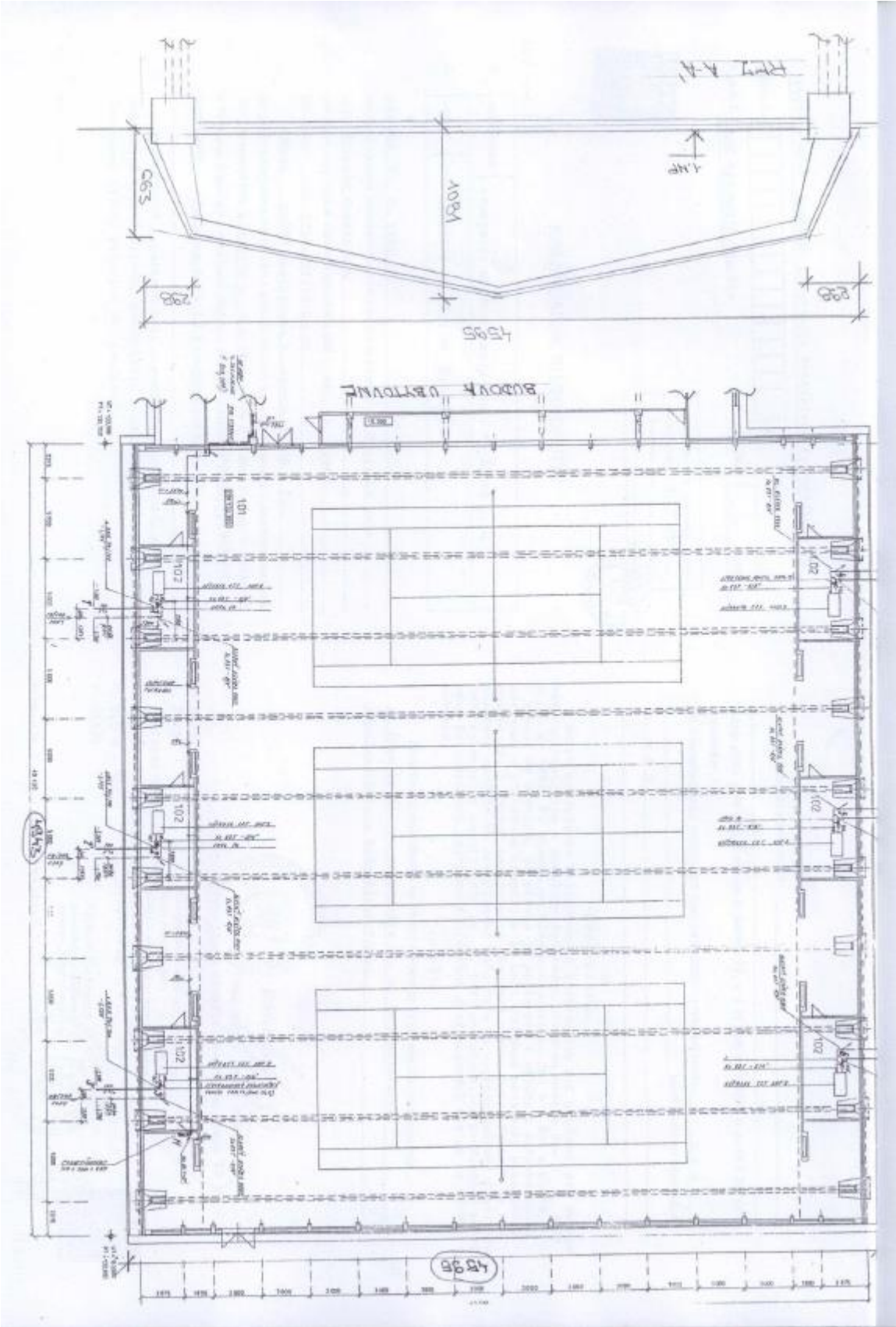
2. NP



KLASIFIKASI	RUANG	LUAS (m ²)	REMARKS
3.01	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.02	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.03	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.04	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.05	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.06	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.07	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.08	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.09	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.10	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.11	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.12	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.13	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.14	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.15	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.16	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.17	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.18	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.19	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.20	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.21	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.22	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.23	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.24	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.25	KORIDOR	11.40	KORIDOR

KLASIFIKASI	RUANG	LUAS (m ²)	REMARKS
3.26	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.27	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.28	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.29	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.30	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.31	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.32	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.33	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.34	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.35	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.36	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.37	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.38	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.39	KORIDOR	11.40	KORIDOR
3.40	KORIDOR	11.40	KORIDOR







Znalec : Ing. Josef Tašár
Zadávateľ : Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17,
852 12 Bratislava
Číslo objednávky : 5-09-23

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 32/2023

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - športovej haly a budovy ubytovne na Tematínskej ulici súp.č.3264/or.č.5 v Bratislave-m.č.Petržalka, na parc.č. 2842/2 a 2842/8 v kat.území Petržalka; pre účel prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh) : 54 (z toho 18 strán príloh)
Počet vyhotovení : 3

I. ÚVOD

1. **Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti- športovej haly a budovy ubytovne na Tematínskej ulici súp.č. 3264/or.č.5 v Bratislave-m.č.Petržalka, na parc.č. 2842/2 a 2842/8 v kat.území Petržalka.
2. **Účel znaleckého posudku :** prevod vlastníckych práv k nehnuteľnosti.
3. **Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) :** k dátumu obhliadky, t.j. 6.09.2023
4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :** 14.09.2023

5. Podklady pre vypracovanie posudku :

5.1. Podklady dodané zadávateľom :

- Projektová dokumentácia na "Športovú halu TJ Slávia Právník", vypracovaná Vojenským projektovým ústavom k dátumu 08.1987
- Projektová dokumentácia na "Dostavbu tenisovej haly TJ Slávia Právník Bratislava-Petržalka", autor projektu Ing.arch.Varga, vypracovaná k dátumu november 1998 a overená v stavebnom konaní dňa 19.03.1998 k stav. povoleniu č.SP317/2-FX9/99-Ze-27.
- Stavebné povolenie na stavbu "Tenisová hala TJ Slávia Právník" na parc.č.5236/2 v kat. úz. Petržalka, vydané Obvodným národným výborom Bratislava V-odborom výstavby a územného plánovania dňa 10.12.1987 pod zn.VUP 1718-327/87-Re-18.
- Povolenie zmeny nedokončenej stavby "Tenisová hala TJ Slávia Právník" na parc.č.5236/2 v kat. úz. Petržalka, vydané Obvodným národným výborom Bratislava V-odborom výstavby a územného plánovania dňa 9.3.1989 pod zn.VUP 2004-327/89-Re.
- Kolaudačné rozhodnutie pre stavbu "Tenisová hala TJ Slávia Právník" na parc.č.5236/2 v kat. úz. Petržalka, vydané Obvodným úradom životného prostredia Bratislava V- dňa 4.9.1992 pod zn.ŠSS 123-327/92-Re-123.
- Užívacie povolenie 1.etapy stavby t.j.prístavby k sociálnej časti tenisovej haly, rozšírenie espresa, zväčšenie zázemia prípravy espresa a šatne mužov v sociálnej časti tenisovej haly na Tematínskej ul.č. 5, vydané Okresným úradom Bratislava V-odborom životného prostredia dňa 17.01.2000 pod zn.SP 3998/2-FX11/99,2000-Ze-4.
- Užívacie povolenie stavebného objektu "S011-nadstavba 3.nadzemného podlažia nad sociálnou časťou jestvujúcej tenisovej haly", ktorá je súčasťou stavby -"Dostavba tenisového areálu TJ Slávia Právník-Petržalka, Tematínska ulica", vydané Okresným úradom Bratislava V.-odborom životného prostredia dňa 15.11.2000 pod zn.SP 2934/2-FX11/2000-Ze-105.
- Iné doklady na vypracovanie posudku neboli predložené.

5.2.Podklady získané znalcom :

- Výpis z Listu vlastníctva č.2058 v kat.úz. Petržalka, obec Bratislava -m.č.Petržalka, vytvorený cez internetový katastrálny portál dňa 4.09.2023.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.2842/2,8 v kat. území Petržalka, obec Bratislava-m.č.Petržalka, vytvorená cez internetový katastrálny portál dňa 4.09.2023.
- Aktuálny územný plán mesta Bratislavy, získaný z webovej stránky mesta : <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplunky>
- údaje z internetových stránok - [https://nbs.sk/;](https://nbs.sk/)
[https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/zakladna-mapa/;](https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/zakladna-mapa/)
<https://www.google.sk/maps/>
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášok č.626/2007 Z.z., č.605/2008 Z.z., č.47/2009 Z.z., č.254/2010 Z.z. a vyhlášky č.213/2017 Z.z.
- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.
- Vyhláška 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších zákonov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Opatrenie Štatistického úradu SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ hodnotenia stavieb spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

7. Definície dôležitých pojmov :

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tieto mali 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). Uvedeným podmienkam nemusia zodpovedať napr. predaj v tísni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia-exekúcia, konkurz a pod. (Príloha č.3 Vyhl.492/2004 Z.z.).

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty (Príloha č.3 Vyhl.492/2004 Z.z.).

$VH = M * (RÚ * k_{cv} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_m)$ [€] kde

M – počet merných jednotiek

RÚ – stanovený rozpočtový ukazovateľ

k_{cv} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien (stavebníctvo ako celok)

k_v – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_{zp} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby - pri bytoch a NP je rovný - 1,00

k_{vp} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby - pri bytoch a NP je rovný - 1,00

k_k – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

k_m – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (Príloha č.3 Vyhl.492/2004 Z.z.).

$TH = VH - HO$ alebo $TH = TS/100 * VH$ [€] kde

TH – technická hodnota stavby [€],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebovania stavby [€],

TS – technický stav stavby [%].

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

$TS = 100 - O$ [%] kde:

O – opotrebenie stavby [%]

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

Opotrebenie stavby sa vypočíta

- a) lineárnou metódou,
- b) analytickou metódou.

Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy:

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

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Výber použitej metodiky :

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.

Všeobecná hodnota (trhová hodnota) je definovaná (v Prílohe č.3 Vyhl.492/2004 Z.z.) ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tieto mali 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). Uvedeným podmienkam nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia-exekúcia, konkurz a pod.

A. Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov, stanovuje k výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb nasledovné metódy :

1. Porovnávací metóda
2. Kombinovaná metóda
3. Metóda polohovej diferenciácie

ad 1.) Porovnávací metóda nie je použitá, nakoľko údaje prevodov porovnateľných stavieb doložených kúpnyimi zmluvami (identifikovateľné

prevody) realizovanými v poslednom období v danom meste nie je možné zaobstarat.

ad 2.) Kombinovaná metóda je použitá. Výnosová hodnota, potrebná k použitiu kombinovanej metódy, je vypočítaná na základe zohľadnenia reálnej výšky nájmu v uvedenom objekte pri priestoroch, ktoré sú prenajímané a predpokladanej výšky nájmu pri priestoroch t.č. neprenajímaných. Výnos z využitia tenisových dvorcov v hale i tenisových dvorcov exteriérových je počítaný na základe súčasných reálnych cien prenájmu tenisových dvorcov a aktuálneho vyťaženia dvorcov v poslednom kalendárnom roku.

ad 3.) Výpočet všeobecnej hodnoty stavieb je vykonaný metódou polohovej diferenciácie.

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 v r.2001.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

Rozpočtový ukazovateľ hlavných objektov - športovej haly a budovy ubytovne je odvodený z vyššie uvedenej metodiky, podľa zatriedenia oceňovaného objektu na základe právneho stavu, ako i porovnania so súčasným využitím (pri budove je zohľadnené skutočné využitie), a stavebným prevedením, s následným porovnaním vybavenia a stavebného vyhotovenia porovnávaného obdobného objektu uvedeného v metodike ÚSI ŽU v Žiline (príloha č.4).

Rozpočtový ukazovateľ oceňovaných hlavných stavebných objektov je vytvorený na m³ obostavaného priestoru v súlade s STN 73 40 55.

Rozpočtové ukazovatele vonkajších úprav (spevnené plochy, inžinierske prípojky, vodomerná šachta a iné) sú vypočítané podľa rozpočtových ukazovateľov prílohy č.8 metodiky ÚSI ŽU v Žiline.

Rozpočtový ukazovateľ studne je vypočítaný podľa rozpočtových ukazovateľov prílohy č.7 metodiky ÚSI ŽU v Žiline.

Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre II.Q/2023.

Pri výpočte východiskovej hodnoty exteriérových tenisových dvorcov je využitá cenová ponuka realizačnej firmy na dodávku tenisových dvorcov (ponuková cena je spracovaná na dva tenisové dvorce). Hodnota je primerane ponížená o opotrebenie oceňovaných dvorcov.

B.) Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov, stanovuje

k výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov nasledovné metódy :

1. Porovnávací metóda
2. Výnosová metóda
3. Metóda polohovej diferenciácie

ad 1.) Porovnávací metóda nie je použitá, nakoľko údaje porovnatel'nych pozemkov doložených kúpnyimi zmluvami (identifikovateľné prevody) realizovanými v poslednom období v danom mieste a čase a nie je možné zaobstarat.

ad 2.) Iba nepatrná časť plochy oceňovaného pozemku je prenajímaná (plocha pod bufetmi), prevažná časť pozemkov je zastavaná stavbami (vrátane tenisových dvorcov) a vonkajšími úpravami, použitie výnosovej metódy v danom prípade nie je preto relevantné.

ad 3.) Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku, je v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá metóda polohovej diferenciácie, ktorá je pre daný prípad hodnotenej nehnuteľnosti a zároveň aktuálnej dostupnosti relevantných podkladov na ohodnotenie, použiteľná a vhodná.

Východisková hodnota mernej jednotky pozemku je stanovená podľa klasifikácie obce uvedenej v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004Z.z. a následne upravovaná koeficientom polohovej diferenciacie zohľadňujúcim všeobecnú situáciu, intenzitu využitia, dopravné vzťahy, funkčné využitie, technickú infraštruktúru, povyšujúce a redukovujúce faktory. Vyššie uvedené koeficienty stanovuje príloha č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.2.1. Výpis z Listu vlastníctva č.2058 v kat.úz. Petržalka, obec Bratislava -m.č.Petržalka, vytvorený cez internetový katastrálny portál dňa 4.09.2023.

ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastr. mape		
Parc.č.	Výmera	Druh pozemku
2842/1	2594m ²	Ostatné plochy
2842/2	2296m ²	Zastavané plochy a nádvoría
2842/3	2017m ²	Ostatné plochy
2842/8	352m ²	Zastavané plochy a nádvoría
2842/9	1314m ²	Ostatné plochy
2842/13	349m ²	Ostatné plochy

Stavby		
Súp.číslo	Na parc.č.	Popis stavby
3264	2842/2	športová hala
3264	2842/8	administratívna budova

ČASŤ B : VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

1. TJ Slávia Právnik Bratislava, Šafárikovo nám.6, 811 02 Bratislava, IČO: 682951_spoluvlastn.podiel 1/1

Titul nadobudnutia : ZIADOST O ZAPIS ROZHODNUTIA MC-PETRŽALKA 2N.7-268/93/19SO115 GP C.81/99

ČASŤ C : ĽARCHY

Bez tíarch.

1.3. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.09.2023, za účasti vlastníka.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 6.09.2023.

1.4. Technická dokumentácia:

Boli predložené nasledovné doklady : Projektová dokumentácia (čiastočne), stavebné povolenie stavby "Športová hala TJ Slávia Právnik", stavebné povolenie na zmenu nedokončenej stavby, kolaudačné rozhodnutie a užívacie povolenie pre nadstavbu a prístavbu.

Na základe porovnania údajov z predloženej projektovej a stavebnoprávnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom konštatujem nasledovné:

Športová hala na Tematínskej ulici súp.č.3264/pop.č.5 v Bratislave - m.č.Petržalka má na základe vykonanej obhliadky charakter športovej haly a je v súčasnosti i týmto spôsobom užívaná; na halu stavebne naväzuje budova slúžiaca, ako sociálne zázemie haly i s ubytovacou časťou (2.np,3.np), tvorí s halou jeden funkčný celok; predložená projektová dokumentácia na nadstavbu 3.np a pôdorysné rozšírenie 1.np- s výnimkou nepodstatných drobných dispozičných zmien, súhlasí so skutkovým stavom

zisteným na tvare miesta; objekt haly i pôvodná časť budovy je v užívaní od r.1992, nadstavba budovy o 3.nadzemné podlažie a jej pôdorysné rozšírenie 1.np spojené so stavebnými úpravami (na 1.np a 2.np) bola na základe predloženého kolaudačného rozhodnutia daná do užívania v r.2000.

Externé tenisové dvorce sú vybudované na parc.č.2842/1-nebola predložená dokladová dokumentácia.

Na pozemku -parc.č.2842/1,3,13, sú tiež osadené dočasné stavby (príp.mobilné) prevádzky bufetov :

Bufet (v areáli) na parc.č.2842/13 i 2842/1 - pozostávajúci zo vzájomne spojených Unimo buniek - vonkajšie rozmery 8,55*6,17+3,08*0,96m a dreveného prístrešku - vonk.rozмеры 9,80*7,50m.

Vedľa uvedenej stavby bufetu sú tiež osadené dve plechové bunky na skladové účely.

Bufet pri jazere č.1 - parc.č.2842/3 (pri zadnom ľavom rohu haly)- vonk.rozмеры 6,98*4,74m; prevažne oceľový rám a drevená výplň, plášť zateplený;

Bufet pri jazere č.2 - parc.č.2842/3 (pri zadnom pravom rohu haly)- vonk.rozмеры 3,05*1,86m; mobilný- drevená konštrukcia na kolieskach;

Uvedené dočasné (mobilné) stavby prevádzok bufetov sú vo vlastníctve tretích osôb a nie sú predmetom ohodnotenia.

Pozemok - parc.č. 2842/1,2,3,8,9,13 nie je z vonkajšej strany ohraničený oplotením (čiastočne iba od parc.č.2842/15), ani nie sú vytýčené hraničné lomové body pozemku.

1.5. Údaje katastra nehnuteľností:

K posúdeniu boli nasledovné doklady : Výpis Listu vlastníctva č. 2058 a kópia z kat. mapy (vytvorené cez internetový katastrálny portál).

Na základe porovnania údajov katastra so zisteným skutočným stavom konštatujem nasledovné:

V časti A -Majetková podstata, výpisu listu vlastníctva č.2058 sú evidované v registri „C“ nasledovné parcely : p.č.2842/1 o výmere 2594m² (Ostatné plochy), p.č.2842/2 o výmere 2296m² (Zastavané plochy a nádvoria), p.č.2842/3 o výmere 2017m² (Ostatné plochy), p.č.2842/8 o výmere 352m² (Zastavané plochy a nádvoria), p.č.2842/9 o výmere 1314m² (Ostatné plochy) a p.č.2842/13 o výmere 349m² (Ostatné plochy).

V časti "stavby" predmetného listu vlastníctva je na parc.č. 2842/2 evidovaná stavba športovej haly súp.č. 3264 a na parc.č.2842/8 evidovaná stavba administratívnej budovy súp.č.3264. Objekt budovy má po realizácii nadstavby 3.np charakter ubytovne - prevažujúci účel využívania. Zakreslenie športovej haly (parc.č.2842/2) na kópii z kat. mapy zodpovedá skutkovému stavu; zakreslenie budovy (parc.č.2842/8),po realizácii prístavby na 1.np v r.2000, nezodpovedá v plnej miere skutkovému stavu.

Pozemok, parc.č. 2842/1,2,3,8,9,13 - vonkajšie hranice pozemku zodpovedajú na základe dostupných znakov v teréne zakresleniu na kópii z kat. mapy.

1.6. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- 5.1. Budova ubytovne súp.č. 3264
- 5.2. Športová hala súp.č. 3264
- 5.3. Studne
- 5.4. Vonkajšie úpravy
- 5.5. Iné stavby (tenisové dvorce)
- 5.6. Pozemok (parc.č. 2842/1,2,3,8,9,13)

1.7. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova ubytovne, súp.č. 3264/or.č.5

a.) Situovanie a stavebno-technický popis stavby

Budova ubytovne súp.č.3264/or.č.5 je situovaná v Bratislave, v mestskej časti Petržalka, medzi jazerom Veľký Draždiak a Chorvátskym ramenom Dunaja, na parc.č.2842/8 v kat. území Petržalka; najbližšiu okolitú zástavbu tvoria objekty občianskej vybavenosti.

Oceňovaný objekt ubytovne tvorí jeden prevádzkový komplex so športovou halou, na ktorú je stavebne napojený a tiež prevádzkovo prepojený. Objekt ubytovne má tri nadzemné podlažia, nie je podpivničený, murovaný, prekrytý plochou strešnou konštrukciou a objekt je priamo prístupný od vedľajšej spevnenej komunikácie (Tematínska ulica); napojený na rozvod mestského vodovodu, elektr. sieť, telefón, plynovod a verejnú kanalizáciu.

Objekt je založený na základových betónových pilotách a základových betónových pásoch; zvislý nosný systém je stenový priečny a obvodový - murované steny z tehlových tvárnic; obvodové murivo z tehlových tvárnic hr.38cm, 3.np z pórobetónových tvárnic Hebel hr.38cm, vysunutý prístavok na 1.np - presklené steny z plastových profilov; zateplenie fasády polystyrénom hr.5cm; deliace nosné steny a priečky z tehlových tvárnic; stropné konštrukcie - prefabrikované ŽB stropné predpäté panely Spiroll (nad 1.np a 2.np) a ŽB prefabrikované strešné panely (nad 3.np); bez výťahu; plochá jednoplášťová strecha - krytina hydroizolačná fólia Fatrafol + štrkový záryp (strecha prístavku z plastových profilov - pultový tvar, výplň polykarbonát); klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu, vonk. parapety okien hliníkové; fasádne omietky tenkovrstevné; schodisko vnútorné - dvakrát zalomená ŽB doska vrátane betónových stupňov - obklad povrchu stupňov doskami z prírodného mramoru, medzipodesta detto, zábradlie nerezové, presvetlenie schodiska plastovou presklenenou stenou; vonkajšie vstupné dvere presklené plastové; vnútorné dvere prevažujú drevené dyhované s poldrážkou, do drevených obložkových zárubní (na 1.np oceľové lisované zárubne); okná plastové s izolačným dvojsklom; vnútorné hliníkové žalúzie a vonkajšie plastové rolety (uličná fasáda-západná sv. strana); chodby, reštaurácia, kuchyne - podlaha terazzová a keram. dlažba; hygienické priestory - keramická dlažba; miestnosti kancelárií- lepený koberec; obklady keramické v hygienických priestoroch, v kuchyniach; vykurovanie budovy z vlastnej plynovej kotolne (2x plynový kotol v miestnosti kotolne na 1.np - samostatný vstup z exteriéru); vykurovacie telesá - liatinové rebrové radiatory (1.np a 2.np) a oceľové panelové radiatory (3.np); teplá úžitková voda zo zásobníka TUV (v kotolni) napojeného na kotle ÚK; inštalácia plynu na 1.np ku kotlom ÚK a do kuchyne reštaurácie; klimatizačné jednotky v priestore reštaurácie, predajne (1.np), klubovne (2.np) a kancelárie (3.np); vzduchotechnika v hygienických priestoroch, v kuchyni reštaurácie a v sprchách šatní; telefónne rozvody; rozvody satelitnej televízie; bezpečnostný kamerový systém.

Budova, predovšetkým na 1.np, je v súčasnosti využívaná ako sociálne a spoločenské zázemie pre tenisovú halu a vonkajšie tenisové kurty (šatne, umývárky, toalety, klubovňa). Na 2. a 3.nadzemnom podlaží prevláda ubytovacia funkcia- ubytovacie bunky, tvorené obytnou miestnosťou s vlastným sociálnym zázemím.

Dve nadzemné podlažia budovy ubytovne boli na základe predloženého kolaudačného rozhodnutia dané do užívania v r.1992 spoločne so športovou halou, nadstavba 3.nadzemného podlažia a prístavba vysunutého prístavku z presklenených plastových stien bola daná do užívania v r.2000. Protipožiarne presklenie medzi chodbou ubytovne na 2.np a 3.np a halou bolo realizované v r.2010.

Ubytovacie bunky, situované na 2. a 3.nadzemnom podlaží, vrátane komunikačných chodieb sú k dátumu obhliadky v rekonštrukcii- odstránené sú podlahové krytiny, keramické dlažby a obklady, zdravotnícké zariadenie predmety, dverné krídla a zárubne, obnažené sú inštalácie vodovodu a kanalizácie. Údržbu budovy, napriek vyššie uvedenému, hodnotím ako nedostatočnú. Zanedbaná je najmä údržba sociálnych priestorov (vodovodné batérie, zdravotn.predmety, obklady, dlažby), podlahové krytiny, maľby a nátery.

Technický stav zodpovedá prevádzanej údržbe, zabudovanému stavebnému materiálu, veku a vyššie uvedeným skutočnostiam.

Popis a využitie jednotlivých podlaží objektu :

1.nadzemné podlažie

Zádverie, vstupná hala a chodba, schodisko, sociálne priestory muži, sociálne priestory ženy, priestor elektrorozvodne, upratovačka, vrátnica, priestor obchodu + príručný sklad, kaviareň (reštaurácia), zázemie kaviarne (reštaurácie) - kuchyňa, sociálne priestory, šatne muži, šatne ženy, sprchy muži, sprchy ženy, WC muži a WC ženy (pri sprchách), kotolňa.

2.nadzemné podlažie

Schodisko, chodba, klubový bar+kuchynský kút+samostatné WC, upratovačka, 7x ubytovacia bunka (obyt.miestnosť + sociálne zázemie), miestnosť klubovne (zasadačky)

3.nadzemné podlažie

Schodiskový priestor, chodba, predsieň+ 2x kancelária+kuchyňa+sociálny priestor, 7x ubytovacia bunka (obyt.miestnosť + sociálne zázemie), 1x ubytovacia bunka (2x obyt.miestnosť, kuchyňa + sociálne zázemie);

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1992	
$Op=Oz+Os+Ov+Ot+Od$	
$Oz= 36,3*9,74*0,28$	99,00
$Ov=(36,3*9,74)*(3,0+3,0)$	2 121,37
Spolu	2 220,37
Prístavba z roku 2000	
$Op=Oz+Os+Ov+Ot+Od$	0,00
$Oz= (18,51*3,05)*0,24$	13,55
$Ov=(36,3*9,74)*3,0+(18,51*3,05)*3,24+(18,51*3,05)*0,48/2$	1 257,15
$Ot=(36,3*9,74)*0,35$	123,75
$Od (balkón)= (5,05*0,75+5,05*1,0*2/3)*1,0$	7,15
Spolu	1 401,60
Obstavaný priestor stavby celkom	3 621,97

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, s kuchyňou
KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie
Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\ 824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárníc, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	36,3*9,74+18,51*3,05	410,02		3,0	3
Nadzemné	2	36,3*9,74	353,56	Repr.	3,0	3
Nadzemné	3	36,3*9,74	353,56	Repr.	3,0	3

Priemerná zastavaná plocha: $(353,56 + 353,56) / 2 = 353,56 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(410,02 * 3 + 353,56 * 3 + 353,56 * 3) / (410,02 + 353,56 + 353,56) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:
 $k_{zp} = 0,92 + (24/353,56) = 0,9879$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:
 $k_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,15	6,90	6,39	100	6,39
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,15	17,25	15,94	100	15,94
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	8,15	100	8,15
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,56	100	5,56
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,78	100	2,78
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93	100	0,93
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,48	100	6,48
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,78	100	2,78
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,20	3,60	3,33	30	1,00
10	Schody	3,00	1,05	3,15	2,92	100	2,92
11	Dvere	4,00	1,15	4,60	4,26	30	1,28
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,20	7,20	6,67	100	6,67
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	3,06	30	0,92
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,63	100	4,63
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,56	80	4,45
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93	100	0,93
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,78	80	2,22
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,78	80	2,22
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93	100	0,93
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85	100	1,85
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,41	30	0,72
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,10	4,40	4,07	30	1,22
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	1,10	4,40	4,07	100	4,07
Ďalšie konštrukcie							
26	Klimatizácia a vzduchotechnika	-	-	0,50	0,46	100	0,46
27	Kamerový bezpečn.systém	-	-	0,30	0,28	100	0,28
Spolu		100,00		108,00	100,00		85,78

Rozostavanosť stavby: 85,79 %
 Nedokončenosť stavby: 14,21 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 108,00 / 100 = 1,0800$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$
 Východisková hodnota na MJ:
 $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{SP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 3,584 * 1,0800 * 0,9879 * 1,0000 * 0,939 * 1,08$
 $VH = 363,5122 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Zdôvodnenie použitého výpočtu opotrebenia :

Vzhľadom na realizovanú prístavbu a nadstavbu budovy, ako i nedostatočne vykonávajúcu údržbu stavby, je použitá analytická metóda výpočtu opotrebenia, ktorá umožňuje samostatné posúdenie technického stavu jednotlivých prvkov a je pre daný prípad zodpovedajúca.

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

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp,*0 _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	7,45	25,00	1,86
2	Zvislé konštrukcie	18,58	25,00	4,65
3	Stropy	9,50	25,00	2,38
4	Zastrešenie bez krytiny	6,48	20,00	1,30
5	Krytina strechy	3,24	25,00	0,81
6	Klmpiarske konštrukcie	1,08	25,00	0,27
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,55	35,00	2,64
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,24	30,00	0,97
9	Vnútorné keramické obklady	1,17	35,00	0,41
10	Schody	3,40	20,00	0,68
11	Dvere	1,49	35,00	0,52
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	7,78	35,00	2,72
14	Povrchy podláh	1,07	40,00	0,43
15	Vykurovanie	5,40	35,00	1,89
16	Elektroinštalácia	5,19	30,00	1,56
17	Bleskozvod	1,08	30,00	0,32
18	Vnútorný vodovod	2,59	30,00	0,78
19	Vnútorná kanalizácia	2,59	25,00	0,65
20	Vnútorný plynovod	1,08	30,00	0,32
21	Ohrev teplej vody	2,16	10,00	0,22
22	Vybavenie kuchýň	0,84	40,00	0,34
23	Hygienické zariadenia a WC	1,42	45,00	0,64
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,74	30,00	1,42
26	Klimatizácia a vzduchotechnika	0,54	40,00	0,22
27	Kamerový bezpečn.system	0,33	30,00	0,10
	Opotrebenie			28,10%
	Technický stav			71,90%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$3621,97 \text{ m}^3 * 363,5122 \text{ €/m}^3$	1 316 630,28
Nedokončenosť	-14,21 % z 1 316 630,28 €	-187 093,16
Východisková hodnota		1 129 537,12
Technická hodnota	71,90 % z 1 129 537,12 €	812 137,19

2.1.2 Športová hala, súp.č.3264/or.č.5

a.) Situovanie a stavebno-technický popis stavby

Budova športovej haly súp.č.3264/or.č.5 je situovaná v Bratislave, v mestskej časti Petržalka, medzi jazerom Veľký Draždiak a Chorvátskym ramenom Dunaja, na parc.č.2842/8 v kat. území Petržalka; najbližšiu okolitú zástavbu tvoria objekty občianskej vybavenosti.

Oceňovaný objekt haly tvorí jeden prevádzkový komplex s budovou ubytovne, na ktorú je stavebne napojená a tiež prevádzkovo prepojená. V hale sú tri tenisové dvorce. Objekt športovej haly má jedno nadzemné podlažie, nosnú konštrukciu stien i strechy tvoria drevené lepené väzníky, medzi nimi drevené doskové kazety, na nich vrstvy jednoplášťovej strechy a povrch trapézový hliníkový plech; objekt je priamo prístupný od vedľajšej spevnenej komunikácie-Tematínska ulica; objekt je napojený na rozvod mestského vodovodu, elektr. sieť a verejnú kanalizáciu. Vykurovanie je spoločnou plynovou kotolňou s budovou ubytovne.

Objekt je založený na základových betónových pilotách; nosnú konštrukciu obvodového plášťa v pričnom profile haly i nosnú konštrukciu strechy tvoria drevené lepené väzníky premenného plného prierezu (štítové steny sú drevenej stípkovej konštrukcie so zateplením); vnútorné deliace priečky murované z tehlových tvárnic; podlahové konštrukcie s hydroizoláciou a tepelnou izoláciou; stropné konštrukcie sú iba v postranných miestnostiach pre klimatizačné jednotky - ľahké stropné drevené konštrukcie; strecha sedlového tvaru; skladba šikmých stien i strechy - drevené doskové kazety do dreveného roštu+tepelná izolácia z minerálnej vlny+asfaltová lepenka+ trapézový hliníkový plech; klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu; vnútorné dvere drevené s poldrážkou, s fóliou na povrchu do oceľových lisovaných zárubní; okná v presklenej stene (od V strany) drevené zdvojené, presklenie okien od budovy ubytovne - protipožiarne; podlaha tenisových dvorcov - umelá antuka (Tenis Champion); podlahy klimatizačných miestností a postranných plôch pozdĺž haly - lino; vykurovanie ústredné z plynovej kotolne (v budove ubytovne); vykurovacie telesá - liatinové rebrové radiatory; rozvod vody ku klimatizačným jednotkám - 2x klimatizačná jednotka na halu (už dlhší čas mimo prevádzku); bezpečnostný kamerový systém.

Hala pozostáva z troch tenisových dvorcov, šiestich miestností pre klimatizačné jednotky a postranných priestorov (pozdĺž haly) využívaných na skladové účely. Kompletné zázemie haly je vybudované vo vedľajšej budove ubytovne. Objekt športovej haly bol na základe predloženého kolaudačného rozhodnutia daný do užívania v r. 1992 spoločne s budovou ubytovne.

Údržba objektu haly je na nedostatočnej úrovni (klimatizačné zariadenia dlhšie obdobie nepoužívané; štítová presklená stena na východnej sv. strane - potrebná kompletná výmena rámov i s presklením; povrchy dvorcov - umelý povrch opotrebovaný, nutná kompletná výmena; krytina strechy z trapézového hliníkového plechu - vyžaduje minimálne nové prekotvenie na nosných prvkoch; obnovenie všetkých vnútorných a najmä vonkajších náterov).

Technický stav zodpovedá nedostatočne vykonávanej údržbe, zabudovanému stavebnému materiálu, veku a vyššie uvedeným skutočnostiam.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$Op=Oz+Os+Ov+Ot+Od$	
$Oz=49,43*45,53*0,26$	585,14
$Ov+t=(39,99*49,43)*6,63+(2,98*49,43)*6,63+39,99*49,43*4,18/2$	18 213,48
Obstavaný priestor stavby celkom	18 798,62

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: haly športové viacúčelové

KS: 1265 Budovy na šport

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\ 507 / 30,1260 = 50,02 \text{ €/m}^3$ Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,936$ (drevená a na báze drevnej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$49,43*45,53$	2250,55	Repr. 10,81		10,81

Priemerná zastavaná plocha: $(2250,55) / 1 = 2250,55 \text{ m}^2$ Priemerná výška podlaží: $(2250,55 * 10,81) / (2250,55) = 10,81 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{zp} = 0,92 + (24 / 2250,55) = 0,9307$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{vp} = 0,40 + (3,60 / 10,81) = 0,7330$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,15	9,20	11,11
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	27,78
3	Stropy	7,00	0,30	2,10	2,54
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	1,00	8,00	9,66
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	3,99
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,21
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,90	5,40	6,52
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	3,26
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,62
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,04
14	Povrchy podláh	4,00	1,40	5,60	6,76
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,83
16	Elektroinštalácia	6,00	1,10	6,60	7,97
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,42
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00

20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,15	0,60	0,72
Ďalšie konštrukcie					
26	Elektr. zabezpečovací a kamerový systém	-	-	0,30	0,36
Spolu		100,00		82,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 82,80 / 100 = 0,8280$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{gp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 50,02 €/m^3 * 3,584 * 0,8280 * 0,9307 * 0,7330 * 0,936 * 1,08$$

$$VH = 102,3659 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Zdôvodnenie použitého výpočtu opotrebenia :

Vzhľadom na priemerný vek halovej stavby, bez vykonania zásadnejších rekonštrukcií, je použitá lineárna metóda výpočtu opotrebenia, ktorá je pre uvedený prípad zodpovedajúca.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Športová hala, súp.č.3264/or.č.5	1992	31	39	70	44,29	55,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$102,3659 €/m^3 * 18798,62 m^3$	1 924 337,66
Technická hodnota	$55,71 \% z 1 924 337,66 €$	1 072 048,51

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Kopaná studňa č.1 - Kopaná

Vybudovaná ako kopaná studňa pri ľavom zadnom rohu objektu športovej haly; steny z betónových prefabrikovaných skruží; bet. poklop; pôvodne vybudovaná na polievanie tenisových dvorcov; dlhší čas nevyužívaná;

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Hĺbka: 6,5 m

Priemer: 1000 mm

Počet elektrických čerpadiel: 1

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa č.1	1992	31	69	100	31,00	69,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 1,5\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 3,584 \cdot 1,08$	3 828,51
Technická hodnota	69,00 % z 3 828,51 €	2 641,67

2.2.2 Kopaná studňa č.2 - Kopaná

Výbudovaná pri pravom zadnom rohu objektu športovej haly; kopaná; steny z betónových prefabrikovaných skruží; bet. poklop; dlhší čas nevyužívaná;

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Hĺbka: 6,5 m
 Priemer: 1000 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa č.2	1992	31	69	100	31,00	69,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 1,5\text{m}) \cdot 3,584 \cdot 1,08$	2 443,45
Technická hodnota	69,00 % z 2 443,45 €	1 685,98

2.2.3 Vodovodná prípojka

Výbudovaná ako zemná prípojka od vodomernej šachty, situovanej v ľavom prednom rohu parc.č. 2842/9, a vedená k čelenej fasáde budovy ubytovne, do priestoru kuchyne, kde vstupuje do vnútra objektu; druhá vetva ide pozdĺž ľavej strany šport. haly a slúži ako požiarny vodovod; potrubie z ocelových rúr DN 40mm;

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
 Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navštavacieho pásu
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $13,5+31+5,5+69 = 119 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1992	31	14	45	68,89	31,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	119 bm * 59,75 €/bm * 3,584 * 1,08	27 521,79
Technická hodnota	31,11 % z 27 521,79 €	8 562,03

2.2.4 Kanalizačná prípojka

Splaškové odpadné vody sú prostredníctvom ležateho zberača vyvedené PVC potrubím DN 150 cez obvodový múr na ľavej čelnej strane fasády budovy ubytovne do prečerpávacej stanice, vybudovanej na susednej parc.č.2843/26 a 2843/25, a následne cez parc.č.2842/9 sú vedené k verejnému zberaču kanalizácie;

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38$ €/bm

Počet merných jednotiek: $55,5+66 = 121,5$ bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1992	31	49	80	38,75	61,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	121,5 bm * 28,38 €/bm * 3,584 * 1,08	13 346,90
Technická hodnota	61,25 % z 13 346,90 €	8 174,98

2.2.5 Plynová prípojka č.1

Vybudovaná ako zemná prípojka vedená od skrinky s regulačným a meracím zariadením, situovanej pred pravou čelnou fasádou budovy ubytovne, a vedená priamo k čelnému obvodovému múru miestnosti kotolne; z oceľových rúr;

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.3. Prípojka plynu DN 50 mm
 Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
 Kód KS2: 2221 Miestne plynovody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 2,2 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CO} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka č.1	1995	28	7	35	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,2 \text{ bm} * 17,26 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,08$	146,98
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 146,98 \text{ €}$	29,40

2.2.6 Vodomeraná šachta

Vybudovaná v ľavom prednom rohu parc.č.2842/9; ŽB monolitická; prekrytá ŽB monolitickou doskou s otvorom a oceľovým poklopom;

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomeraná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,4 * 1,3 * 1,90 = 3,46 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CO} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomeraná šachta	1992	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,46 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,08$	3 405,36
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 3 405,36 \text{ €}$	1 294,04

2.2.7 Spevnené plochy č.1

Vybudované ako prístupový chodník k budove ubytovne a chodník pred čelnou fasádou budovy; betónová zámková dlažba kladená do pieskového lôžka na štrkový podklad; povrch na viacerých miestach nerovný;

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladená do piesku
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $40*3,0+10*5+10*5 = 220 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CO} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy č.1	1995	28	17	45	62,22	37,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$220 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,08$	12 441,27
Technická hodnota	$37,78 \% \text{ z } 12 441,27 \text{ €}$	4 700,31

2.2.8 Spevnené plochy č.2

Vybudované ako spevnená plocha na odstavenie motorových vozidiel, na parcele č.2842/9 na dotyku s príjazdovou komunikáciou; betónové dlažbové kocky 40*40cm kladené do štrkového lôžka;

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $17,5*5 = 87,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CO} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy č.2	1992	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$87,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,08$	2 472,42
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 2 472,42 \text{ €}$	939,52

2.2.9 Kontrolná kanalizačná šachta

Osadené v lomových bodoch kanalizačného potrubia vedeného do prečerpávacej stanice a na potrubí vedenom z prečerp. stanice do zberača verejnej kanalizácie;

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
 Položka: 2.4.g) Betónová monolitická - hĺbka 2,0 m
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $8600/30,1260 = 285,47 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 5 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kontrolná kanalizačná šachta	1992	31	49	80	38,75	61,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ Ks} * 285,47 \text{ €/Ks} * 3,584 * 1,08$	5 524,87
Technická hodnota	$61,25 \% \text{ z } 5 524,87 \text{ €}$	3 383,98

2.2.10 Spevnené plochy č.3

Vybudované ako betónový chodník od zadnej strany objektu haly a sčasti pozdĺž tenisového dvorca č.1; monolitický betón so zatretým povrchom;

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $85*3,0+22*3 = 321 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy č.3	1992	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$321 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,08$	13 605,39
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 13 605,39 \text{ €}$	3 061,21

2.2.11 Plynová prípojka č.2

Vybudovaná ako zemná prípojka vedená od skrinky s regulačným a meracím zariadením, situovanej pred pravou čelnou fasádou budovy ubytovne, a vedená k bočnej stene preskleného prístavku; z oceľových rúr;

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
 Kód KS2: 2221 Miestne plynovody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CO} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka č.2	1999	24	11	35	68,57	31,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,08$	464,23
Technická hodnota	$31,43 \% \text{ z } 464,23 \text{ €}$	145,91

2.2.12 Spevnené plochy č.4

Vybudované ako chodník na parc.č.2842/1 medzi tenisovými dvorcami; dlažobné kamenné kocky - mozaika kladené na podkladný betón;

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
 Položka: 8.4.d) Dlažobné kocky - mozaika, 60 mm - kladené do malty
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $36,0 * 2,5 + 25 * 2,5 = 152,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CO} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy č.4	1995	28	17	45	62,22	37,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$152,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 16,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,08$	9 603,93
Technická hodnota	$37,78 \% \text{ z } 9 603,93 \text{ €}$	3 628,36

2.2.13 Rigoly

Rigoly sú vybudované pozdĺž obidvoch pozdĺžnych strán športovej haly na odvedenie dažďovej vody zo strechy haly; zaustené sú do vsakovacích šácht; vybudované sú z betónových prefabrikovaných tvárnic kladených na podkladný štrk a suchý betón;

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 4. Rigoly a objekty na tokoch
Bod: 4.1. Rigoly z betónových tvárnic
Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $580/30,1260 = 19,25 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $50,5*2 = 101 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rigoly	1992	31	14	45	68,89	31,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$101 \text{ bm} * 19,25 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,08$	7 525,65
Technická hodnota	$31,11 \% \text{ z } 7 525,65 \text{ €}$	2 341,23

2.2.14 Vsakovacie šachty

Vybudované pri ľavom a pravom zadnom rohu objektu športovej haly (vedľa nich studne); steny z betónových prefabrikovaných skruží; bet. poklop; sú do nich zaústené betónové rigóly na odvod dažďovej vody zo strechy haly;

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.9. Usadzovacie nádrže (JKSO 814 13)
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2545/30,1260 = 84,48 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,14*0,5*0,5*6*2 = 9,42 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vsakovacie šachty	1992	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,42 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,48 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,08$	3 080,33
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 3 080,33 \text{ €}$	1 170,53

2.3 INÉ STAVBY

2.3.1 Tenisové dvorce

Objekty tenisových dvorcov sú vybudované na parc.č. 2842/1. Jedná sa o tri tenisové antukové dvorce vrátane oplotení a rozvodu vody na polievanie. Umelé osvetlenie je vybudované pre dva dvorce na šiestich oceľových stožiaroch.

Skladba tenisových dvorcov (hrúbky vrstiev sú predpokladané) :

1. podklad z makadamu-hr.16cm
2. podklad zo štrkopiesku-hr.15cm
3. podklad zo štrkodrvy-hr.4cm
4. povrch z antuky fr.0-2mm

Oplotenie zo strojového pletiva výšky 3m medzi stípičky z oceľových profilov, osadených do bet. základových pätičiek.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pri rozpočtovom ukazovateli bola zohľadnená aktuálna cenová ponuka na výstavbu vonkajších tenisových antukových dvorcov v obdobnej skladbe vrstiev.

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: RU = 20 000,00 €/Kus

Počet merných jednotiek: 3 Kus = 3 Kus

Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$
 Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$
 Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Tenisové dvorce	2000	23	17	40	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20000 \text{ €/Kus} * 3\text{Kus} * 3,584 * 1,08 * 1 * 1 * 1 * 1$	232 243,20
Technická hodnota	42,50 % z 232 243,20 €	98 703,36

2.4. REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY OHODNOCOVANÝCH STAVIEB

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Budova ubytovne, súp.č. 3264/or.č.5	1 129 537,12	812 137,19
Športová hala, súp.č.3264/or.č.5	1 924 337,66	1 072 048,51
Studne		
Kopaná studňa č.1	3 828,51	2 641,67
Kopaná studňa č.2	2 443,45	1 685,98

Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	27 521,79	8 562,03
Kanalizačná prípojka	13 346,90	8 174,98
Plynová prípojka č.1	146,98	29,40
Vodomerná šachta	3 405,36	1 294,04
Spevnené plochy č.1	12 441,27	4 700,31
Spevnené plochy č.2	2 472,42	939,52
Kontrolná kanalizačná šachta	5 524,87	3 383,98
Spevnené plochy č.3	13 605,39	3 061,21
Plynová prípojka č.2	464,23	145,91
Spevnené plochy č.4	9 603,93	3 628,36
Rigoly	7 525,65	2 341,23
Vsakovacie šachty	3 080,33	1 170,53
Tenisové dvorce	232 243,20	98 703,36
Celkom:	3 391 529,06	2 024 648,21

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Nehnuteľnosť, budova ubytovne a športová hala so spoločným súp.č.3264/or.č.5 sú situované v Bratislave, v mestskej časti Petržalka, medzi jazerom Veľký Draždiak a Chorvátskym ramenom Dunaja, na parc.č.2842/8 a 2842/2 v

intraviláne kat. územia Petržalka; najbližšiu okolitú zástavbu tvoria objekty občianskej vybavenosti (zdravotnícke zariadenia, materská škôlka), služieb (reštaurácia, hotel), rekreačné objekty a za Chorvátskym ramenom sú situované bytové domy; okolie jazera Veľký Draždiak i Chorvátskeho ramena Dunaja je vyhľadávanou oddychovou zónou mestskej časti Petržalka; objekty sú prístupné od vedľajšej komunikácie-Tematínska ulica; centrum mesta vzdialené cca 15 min autom; v mestskej časti je kompletná občianska vybavenosť; dobrý prístup mestskou autobusovou dopravou; zástavka MHD v blízkosti oceňovaného objektu cca 120m; vo výstavbe je električková trať; orientácia objektov k svetovým stranám je západná smerom k prístupovej komunikácii; možnosť napojenia na mestský vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrickú sieť, plynovod a telefón;

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Po dokončení renovácie budovy ubytovne (prebieha renovácia ubytovacích buniek), bude objekt vhodný k prenájmu na krátkodobé ubytovanie a zároveň časť objektu vytvára doplnkovú funkciu k tenisovej hale i vonkajším dvorcov - šatne, sprchy, toalety, možnosť stravovania a občerstvenia; športovú halu okrem využitia na tenis, je možné po jednoduchej úprave využiť i na iné športové činnosti - volejbal, basketbal a ďalšie športové aktivity; exteriérové tenisové kurty majú jednocelové využitie; viaceré priestory sa t.č. prenajímajú, prípadne ich je možné k prenájmu využiť; prípadný predaj na trhu s nehnuteľnosťami hodnotím priemerne - pozitívom je dobrá poloha pri oddychovej zóne jazera Draždiak, dobrý prístup k MHD (zlepšený ešte po dokončení električkovej trate) i motorovým vozidlom (vlastný priestor na parkovanie); ponížujúci faktor predaja - v dôsledku zanedbanej pravidelnej údržby je potrebná investícia na renováciu viacerých prvkov (i techn. vybavenia) haly, budovy ubytovne, samotných exteriérových tenisových dvorcov a vonk. úprav;

Z grafickej časti územného plánu mesta Bratislavy vyplýva, že oceňovaný pozemok má funkčné využitie plochy určené kódom 401, funkčný názov : šport, telovýchova a voľný čas - daným spôsobom je t.č. i využitý;

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite som nezistil riziká ako sú exhalácie, vodné toky, nebezpečné prevádzky a pod., ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti k súčasnému účelu;

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v r.2001. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v danej časti Bratislavy, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200

III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDi}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDi} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,2900
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,600	8	4,8000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,6000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,200	6	7,2000
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,800	10	18,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,2000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,2000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,200	5	6,0000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,8000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,4000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,4000
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,200	8	9,6000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,2000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,4200
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,600	4	2,4000

19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,0000
	Spolu			180	185,31

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 185,31/180$	1,03
Všeobecná hodnota	$VŠHs = TH * k_{PD} = 2\,024\,648,21 \text{ €} * 1,030$	2 085 387,66 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota oceňovanej nehnuteľnosti je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

Miera rizika je stanovená vo výške 2,5% a predpokladaná doba úžitkovosti stavby bola stanovená na 10 rokov. Za likvidačnú hodnotu je vo výpočte uvažovaná všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou polohovej diferenciacie, ktorá je znížená o odhadnuté náklady na inzerciu, náklady na poplatky, vypracovanie kúpnopredajnej zmluvy a pod.

Pri výpočte hrubého výnosu sú zohľadnené skutočné nájomnícky priestorov z aktuálnych nájomných zmlúv - predajňa športových potrieb, kaviareň (reštaurácia) so zázemím, vonkajšie bufety na pozemku. K uvedeným reálne prenajímaným priestorom sú do výpočtu zahrnuté i priestory budovy ubytovne, ktoré sú schopné prenájmu, ale nie sú v súčasnosti prenajímané -t.j. klubový bar so zázemím, klubovňa (zasadačka), kancelárie. K takýmto priestorom patria i ubytovacie bunky, kde nevyhnutným predpokladom výnosu z nájmu je dokončenie renovácie. Do hrubého nájomného nezahŕňam položky (napr.voda, elektro) v prípade, že sú hradené podľa skutočnej spotreby.

Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100% prenájatia podlahových plôch uvedených priestorov ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m² podlahovej plochy). Za hodnotu nájomnej sadzby v súčasnosti neprenajímaných priestorov je použitá predpokladaná sadzba stanovená so zohľadnením prenajímaných priestorov v objekte. Za podlahovú plochu je vo výpočte uvažovaná podlahová plocha podľa výkresovej dokumentácie.

K hrubému výnosu sú pripočítané i tenisové dvorce športovej haly a tenisové dvorce v exteriéri.

Výnos pre tri tenisové dvorce v hale je vypočítaný na základe súčasného cenníka pre zimnú a letnú sezónu a priemernú vyťaženosť, na základe poskytnutých údajov za posledný kalendárny rok. Obdobne výnos pre tenisové dvorce v exteriéri je vypočítaný podľa aktuálneho cenníka pre hraciu sezónu a vyťaženosť na základe poskytnutých údajov z poslednej letnej sezóny.

K hrubému výnosu je tiež pripočítaný výnos z prenájmu pozemku pod vonkajšími bufetmi (3x). Obdobne v nájomnom nie sú zahrnuté variabilné položky - dodávka vody a elektra, účtované nad rámec nájomného. Pri prevádzke bufetu pri jazere č.2 je výška nájmu podľa uzavretej nájomnej zmluvy ponížená o 1/3-inu - z dôvodu nadhodnotenia daného nájmu, pri porovnaní so zvyšnými dvoma prevádzkami bufetov.

Ku koeficientom použitým vo vzorci uvádzam :

Úroková miera -stanovená v intervale ohraničenom základnou úrokovou sadzbou NBS/ECB a úrokovou mierou na termínovaných vkladoch poskytovaných komerčnými bankami.

Základná úroková sadzba ECB (= úroková sadzba pre hlavné refinančné operácie) je k dátumu ohodnotenia vo výške 4,25 (zdroj: www.nbs.sk). Úroková miera z nových vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky je podľa štatistických údajov NBS k II. štvrťroku 2023 vo výške 1,79% (viď tabuľka). Stanovujem spodnú hranicu intervalu. Pre celé posudzované obdobie je úroková miera do výpočtu dosadená v jednotnej výške.

Kľúčové úrokové sadzby ECB

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

PLATNÉ OD	JEDNODŇOVÉ REFINANČNÉ OPERÁCIE	HLAVNÉ REFINANČNÉ OPERÁCIE	JEDNODŇOVÉ STERILIZAČNÉ OPERÁCIE
2.8.2023	4,50 %	4,25 %	3,75 %
21.6.2023	4,25 %	4,00 %	3,50 %
10.5.2023	4,00 %	3,75 %	3,25 %
22.3.2023	3,75 %	3,50 %	3,00 %
8.2.2023	3,25 %	3,00 %	2,50 %

Vklady prijaté v eurách od rezidentov eurozóny - priemerné úrokové miery z nových obchodov :

Nové vklady: ²⁾	Čís. r.	Nefinančné spoločnosti §11					
		vklady splatné na požiadanie ³⁾	vklady dohodnutou splatnosťou ¹⁾			vklady s výpovednou lehotou ¹⁾	
			do 1 R	od 1 do 2 R	na 2 R	do 3 M	na 3 M
01.23	20	0,07	1,99	2,83	3,11	1,70	0,03
02.23	21	0,10	2,12	3,83	3,25	2,66	0,03
03.23	22	0,15	2,56	3,40	2,27	2,64	0,03
I. štvrťrok 2023	23	0,11	2,22	3,36	2,88	2,33	0,03
04.23	24	0,11	2,65	4,05	2,46	2,64	0,03
05.23	25	0,18	2,96	4,03	1,35	2,68	0,02
06.23	26	0,16	3,14	4,04	1,57	3,16	0,02
II. štvrťrok 2023	27	0,16	2,92	4,04	1,79	2,83	0,03
I. polrok 2023	28	0,13	2,67	3,70	2,34	2,68	0,03
07.23	29	0,30	3,26	4,26	3,10	3,16	0,02
08.23	30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
09.23	31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. štvrťrok 2023	32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Zaťaženie daňou z príjmu - uvažované v platnej výške pre subjekt právnickej osoby, k dátumu vypracovania posudku, t.j. 21% (viď tabuľka).

Sadzba dane	Popis
15 %	daňovník, ktorý dosiahol za zdaňovacie obdobie zdaniteľné príjmy (výnosy) neprevyšujúce sumu 49 790 €
21 %	daňovník, ktorého zdaniteľné príjmy (výnosy) presahujú sumu 49 790 €

Náklady na nehnuteľnosť sú určené nasledovne :

A. Prevádzkové náklady - stanovené sú 1% z východiskovej hodnoty stavby a zahŕňajú v sebe :

- daň z nehnuteľnosti
- poistenie nehnuteľnosti
- dezinfekcia a deratizácia
- upratovanie spoločných priestorov
- mzdové náklady správcu budovy a kurtov
- revízie a opravy elektr. rozvodov
- revízie a údržba požiarneho zariadenia
- iné prevádzkové náklady

Časť prevádzkových nákladov je hrazená nad rámec dohodnutého nájmu. Medzi dané náklady sa uvažuje (neplatí ale pre všetky prenajaté priestory) :

- dodávka pitnej vody a IUV
- dodávka tepla
- spotreba elektrickej energie
- odvoz odpadu

B. Správne náklady

- správne náklady stanovené odhadom pre daný objekt. Percentuálnou sadzobou z hrubého výnosu (2%).

K správnym nákladom patrí :

- uzavretie nájomných zmlúv, opravy nájomného
- vyberanie, príp. vymáhanie nájomného
- rozviazanie a výpovede nájomných zmlúv
- obhliadky nehnuteľnosti, zabezpečenie zhotoviteľov pre údržbu a opravy
- uzavretie poisťovních zmlúv
- kontrola platobných stykov, vedenie účtov
- práce účtovných závierok
- daňové priznania, zabezpečenie uhradenia daní
- ďalšie organizačné práce

C. Náklady na údržbu

- stanovené odhadom z východiskovej hodnoty (1% z VH)

Ide o ročné náklady na opravy a údržbu stavby (nejedná sa o modernizáciu, rekonštrukciu, al. generálnu opravu); potreba údržby stavby nie je počas životnosti rovnaká.

Odhad straty nevyužitého nájmu je stanovený odhadom (20% z nájmu všetkých priestorov schopných prenájmu)

Hodnota výnosu z nevyužitého pozemku je stanovená na 21% z celkového hrubého výnosu. Zohľadnená je pritom všeobecná hodnota pozemku zastavaného stavbami a predpokladaná výška nájmu za pozemok.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ]/rok	Nájomné spolu [€/rok]
Obchodná prevádzka+sklad_budova 1.np	4,57*2,85+3,15*1,25	16,96	m ²	35,00	593,60
Kaviareň (reštaurácia),kuchyňa,príručný sklad 1.np	78,68	78,68	m ²	53,40	4 201,51
Ubytovacie priestory (plocha každej bunky 20,11m ²)_2.np	7	7,00	ks	3 600,00	25 200,00
Klubový bar so zázemím_2.np	49	49,00	m ²	80,00	3 920,00
Klubovňa (zasadačka)_2.np	9,07*5,62	50,97	m ²	70,00	3 567,90

Ubytovacie priestory (plocha každej bunky 20,11m ²)_3.np	7	7,00	ks	3 600,00	25 200,00
Ubytovací priestor_3.np	49,5	49,50	m ²	106,00	5 247,00
Kancelária_3.np	5,2+1,2+2,25+23,98+16,88	49,51	m ²	90,00	4 455,90
Tenisové dvorce v hale_obdobie 15.10.-15.4.	3	3,00	ks	33 500,00	100 500,00
Tenisové dvorce v hale_obdobie 16.4.-14.10.	3	3,00	ks	11 500,00	34 500,00
Tenisové dvorce exteriérové_obdobie 1.5.-15.10.	3	3,00	ks	10 800,00	32 400,00
Bufet v areáli	285	285,00	m ²	19,40	5 529,00
Bufet pri jazere č.1	300	300,00	m ²	27,20	8 160,00
Bufet pri jazere č.2	16	16,00	m ²	220,00	3 520,00
Hrubý výnos spolu:					256 994,91

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	21% z 256 994,91	53 968,93

Hrubý výnos stavby: 256 994,91 - 53 968,93 = 203 025,98 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
	1,00 % z 3 391 529,06	33 915,29
Náklady na údržbu		
	1,00 % z 3 391 529,06	33 915,29
Správne náklady		
	2,00 % z 203 025,98	4 060,52
Náklady spolu:		71 891,10

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	20% z 203 025,98	40 605,20

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
203 025,98	71 891,10	40 605,20	90 529,68

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	10 r.
Základná úroková sadzba ECB:	i = 1,79 %/rok
Miera rizika:	r = 2,50 %/rok
Zataženie daňou z príjmu:	d = 1,14 %/rok
Úroková miera:	u = 1,79 + 2,50 + 1,14 = 5,43 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 5,43 / 100 = 0,0543

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		2 085 387,66
Likvidačné náklady:		
Inzercia, poplatky, zmluva k prevodu, iné	1,00 % z 2 085 387,66 €	20 853,88
Likvidačná hodnota:		2 064 533,78

Výnosová hodnota

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

$$HV = 90\,529,68 * \frac{(1 + 0,0543)^{10} - 1}{(1 + 0,0543)^{10} * 0,0543} + \frac{2\,064\,533,78}{(1 + 0,0543)^{10}}$$

$$HV = 684\,675,86 + 1\,216\,689,97 = 1\,901\,365,83 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 2 024 648,21 €

Výnosová hodnota (HV): 1 901 365,83 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{2\,024\,648,21 - 1\,901\,365,83}{1\,901\,365,83} \right| * 100 = 6,48\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 3,15

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$VŠH_s = \frac{(3,15 * 1\,901\,365,83) + (1 * 2\,024\,648,21)}{3,15 + 1} = 1\,931\,072,43 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	2 085 387,66
Kombinovaná metóda	1 931 072,43

Výnosová hodnota, potrebná k výpočtu kombinovanej metódy a ovplyvňujúca jej výsledok, vykazuje nižšie hodnoty a to z dôvodu nižšieho záujmu o nájom tenisových dvorcov i príslušných priestorov (čiastočným dôvodom je zanedbaný techn. stav najmä vnútorných tenisových dvorcov a priestorov), čo ovplyvňuje i samotný výsledok kombinovanej metódy, preto ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie.

VŠH stavieb = 2 085 387,66 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemok

Pozemok, parcely č. 2842/1,2,3,8,9,13, je situovaný v Bratislave, v mestskej časti Petržalka, medzi jazerom Veľký Draždiak a Chorvátskym ramenom Dunaja, v intraviláne kat. územia Petržalka; na parc.č. 2842/1 sú vybudované tri tenisové dvorce, zvyšnú časť tvoria prístupové chodníky a zatravnená plocha; na parc.č. 2842/2 je vybudovaná športová hala súp.č.3264; cez parc.č.2842/3 vedie betónový chodník (pozdiš športovej haly i pozdiš brehu jazera), zvyšnú časť tvorí zatravnená plocha a seleň; na parc.č.2842/8 je vybudovaná budova ubytovne so súp.č.3264; na parc.č.2842/9 sú vybudované prístupové chodníky k objektu ubytovne a haly, odstavné plochy pre motorové vozidlá a zvyšnú časť tvorí zatravnená plocha a seleň; parc.č.2842/13 je zčasti zastavaná tenisovým dvorcom, zvyšnú časť tvorí nevyužívaná trávnatá plocha; rovinný povrch; pozemok nie je z vonkajšej strany oplotený (iba od parc.č.2842/15); pozemok ako celok je prístupný z vedľajšej spevnenej komunikácie-Tematínska ulica; možnosť napojenia na elektrickú sieť, mestský vodovod, plynovod, telefón a verejnú kanalizáciu; žiadne bezprostredné škodlivé faktory som nezistil;

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2842/1	ostatná plocha	2594	2594,00	1/1	2594,00
2842/2	zastavaná plocha a nádvorie	2296	2296,00	1/1	2296,00
2842/3	ostatná plocha	2017	2017,00	1/1	2017,00
2842/8	zastavaná plocha a nádvorie	352	352,00	1/1	352,00
2842/9	ostatná plocha	1314	1314,00	1/1	1314,00
2842/13	ostatná plocha	349	349,00	1/1	349,00
Spolu výmera					8 922,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov;	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením; nebytové stavby pre šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	nevyskytujú sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,30 * 1,60 * 1,00$	3,3488
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_MJ = V_{H_MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,3488$	222,33 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_MJ = 8\,922,00 \text{ m}^2 * 222,33 \text{ €/m}^2$	1 983 628,26 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 2842/1	576 724,02
parcels č. 2842/2	510 469,68
parcels č. 2842/3	448 439,61
parcels č. 2842/8	78 260,16
parcels č. 2842/9	292 141,62
parcels č. 2842/13	77 593,17
Spolu	1 983 628,26

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - športovej haly a budovy ubytovne na Tematínskej ulici súp.č.3264/or.č.5 v Bratislave-m.č.Petržalka, na parc.č. 2842/2 a 2842/8 v kat.území Petržalka; pre účel prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

nehnuteľností a stavieb podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku :

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou.

Výnosová hodnota, potrebná k výpočtu kombinovanej metódy a ovplyvňujúca jej výsledok, vykazuje nižšie hodnoty a to z dôvodu nižšieho záujmu o nájom tenisových dvorcov i prilahlých priestorov (čiastočným dôvodom je zanedbaný techn. stav najmä vnútorných tenisových dvorcov a priestorov), čo ovplyvňuje i samotný výsledok kombinovanej metódy.

Vo výslednej rekapitulácii všeobecnej hodnoty preto uvádzam hodnotu stavieb stanovenú metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektívnejšie odzrkadľuje najpravdepodobnejšiu cenu predmetnej nehnuteľnosti ku dňu ohodnotenia, dosiahnuteľnú na trhu v podmienkach voľnej súťaže, v danom mieste a čase pri jej poctivom predaji.

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou: 1 931 072,43 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 2 085 387,66 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 1 983 628,26 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Budova ubytovne, súp.č. 3264/or.č.5	836 501,31
Športová hala, súp.č.3264/or.č.5	1 104 209,97
Studne	
Kopaná studňa č.1	2 720,92
Kopaná studňa č.2	1 736,56
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	8 818,89
Kanalizačná prípojka	8 420,23
Plynová prípojka č.1	30,28
Vodomerná šachta	1 332,86

Spevnené plochy č.1	4 841,32
Spevnené plochy č.2	967,71
Kontrolná kanalizačná šachta	3 485,50
Spevnené plochy č.3	3 153,05
Plynová prípojka č.2	150,29
Spevnené plochy č.4	3 737,21
Rigoly	2 411,47
Vsakovacie šachty	1 205,65
Tenisové dvorce	101 664,46
Spolu stavby	2 085 387,66
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 2842/1 (2 594 m ²)	576 724,02
Pozemok - parc. č. 2842/2 (2 296 m ²)	510 469,68
Pozemok - parc. č. 2842/3 (2 017 m ²)	448 439,61
Pozemok - parc. č. 2842/8 (352 m ²)	78 260,16
Pozemok - parc. č. 2842/9 (1 314 m ²)	292 141,62
Pozemok - parc. č. 2842/13 (349 m ²)	77 593,17
Spolu pozemky (8 922,00 m²)	1 983 628,26
Spolu VŠH	4 069 015,92
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 070 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 070 000,00 €**
Slovom: **Štyrimiliónysedemdesiatštic Eur**

V Bratislave dňa 14.09.2023

Znalec : Ing. Jozef Tašár

IV. PRÍLOHY

	strán
4.1. List vlastníctva č. 2058	2x
4.2. Kópia z kat. mapy	1x
4.3. Pôdorysy, rezy stavby	5x
4.4. Kolaudačné rozhodnutie	1x
4.5. Užívacie rozhodnutie na prístavbu	1x
4.6. Užívacie rozhodnutie na nadstavbu	1x
4.7. Rozhodnutie o povolení zmeny v užívaní stavby	1x
4.8. Špecifikácia nájmov v areáli	1x
4.9. Cenník na prenájom tenisových dvorcov	1x
4.10. Cenová ponuka na realizáciu tenisových dvorcov	1x
4.11. Fotodokumentácia	2x
4.12. Objednávka znal. posudku	1x

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

Oblasť : 185
 Okres : 32060
 Katastrálne územie : 80009

Bratislava V
 Bratislava-Pečurka
 Pečurka

Dátum výpisu : 4.3.2023
 Čas výpisu : 9:25:32
 Účejn. platnosť : 1.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoučiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2058

ČASŤ A. MAJETKOVÁ PODSTATA

Preseky registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh číselnej označovania	Spoločná administratívna jednotka	Umiestnenie pozemku	Druh pozemku podľa zoznamu	Počet parcel: 6
2842/1	2594	Oviesná plocha	37	37		1	1	1
Bez údajov Bez zápisu								
2862/2	2296	Zastavaná plocha a nádvoria	16			1	1	1
Právny vzťah k stavbe registrovanej číslo 3264 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2862/2								
Bez údajov Bez zápisu								
2842/3	2017	Oviesná plocha	37			1	1	1
Bez údajov Bez zápisu								
2842/8	352	Zastavaná plocha a nádvoria	16			1	1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej číslo 3264 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2842/8								
Bez údajov Bez zápisu								
2842/9	1314	Oviesná plocha	37			1	1	1
Bez údajov Bez zápisu								
2842/13	349	Oviesná plocha	37			1	1	1
Bez údajov Bez zápisu								

Legenda
 Spôsob využitia pozemku

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

37 Pozemok, na ktorom sú objekty, stavby, nádvory, výsadie, výsadkové mriežky s kevmi alebo kamami a iné plochy, ktoré nepoužívajú tvorby úžitok

Spoločná administratívna

1 Pozemok, ale je spoločne ochránený

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Staviteľské číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh číselnej označovania	Umiestnenie stavby	Počet stavieb: 2
3264	2842/2	19	SPORTHALA		1	
Bez údajov Bez zápisu						
3264	2842/8	15	ADMINISTR. BUDOVA		1	
Bez údajov Bez zápisu						

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

19 Budova pre šport a na rekreačné účely

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom pozemku

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Vlastník

Parcelné číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Počet vlastníkov: 1
1	Ti Slobin Pirmik Beata, rodné meno Slobinová, PSČ 811 02, SR, IČO: 482951 Titul neobdobytá ZMADOST O ZAPIS KOZHODNURIE MC. PETRZALKA ZN.7-388931980115 GP C.8199 Bez údajov Prománsky Bez zápisu.	Spoločnícky podiel 1/1

Spôsob

Parcelné číslo
Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov
Miesto, priezvisko, meno, rodné meno / Názov

Datum narození, roční číslo / IČO / byt identifikační číslo Nevyplňovat	
--	--

Nájemce

Přechodné číslo Datum narození, roční číslo / IČO / byt identifikační číslo	Titul, příjmení, meno, roční číslo / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlisko Datum narození, roční číslo / IČO / byt identifikační číslo	K. požadujeme K. vkladová
--	--	------------------------------

Iní oprávnění osoba

Přechodné číslo Datum narození, roční číslo / IČO / byt identifikační číslo	Titul, příjmení, meno, roční číslo / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlisko Datum narození, roční číslo / IČO / byt identifikační číslo	K. požadujeme K. vkladová
--	--	------------------------------

Titul nadebývá – nepřítomně
Zájem o zápis
ZAPIS STAVBY

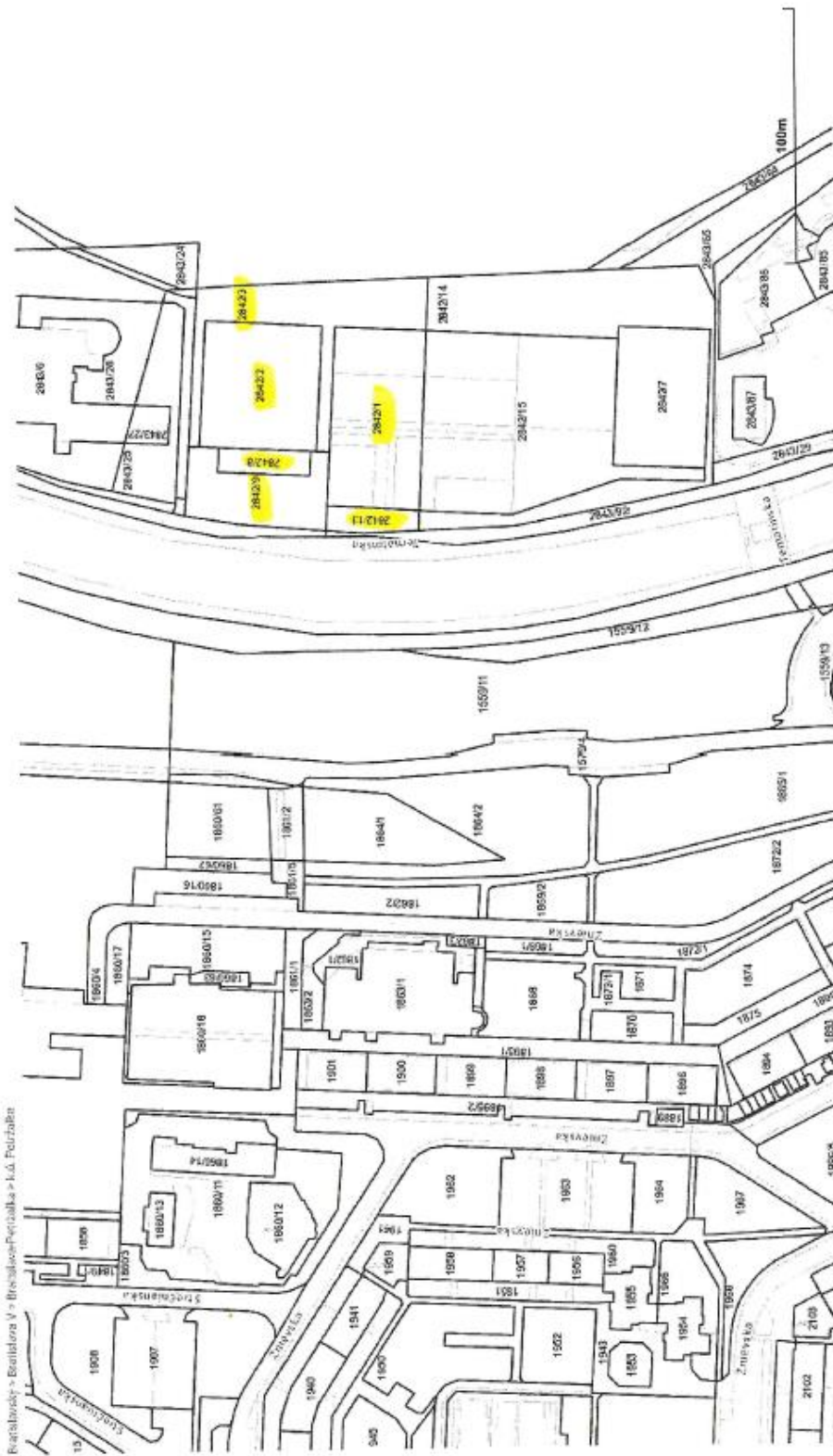
ČASŤ C: ĎARCHY

Bez úloh.

Výpis je nepoužiteľný na právne účely

Názov

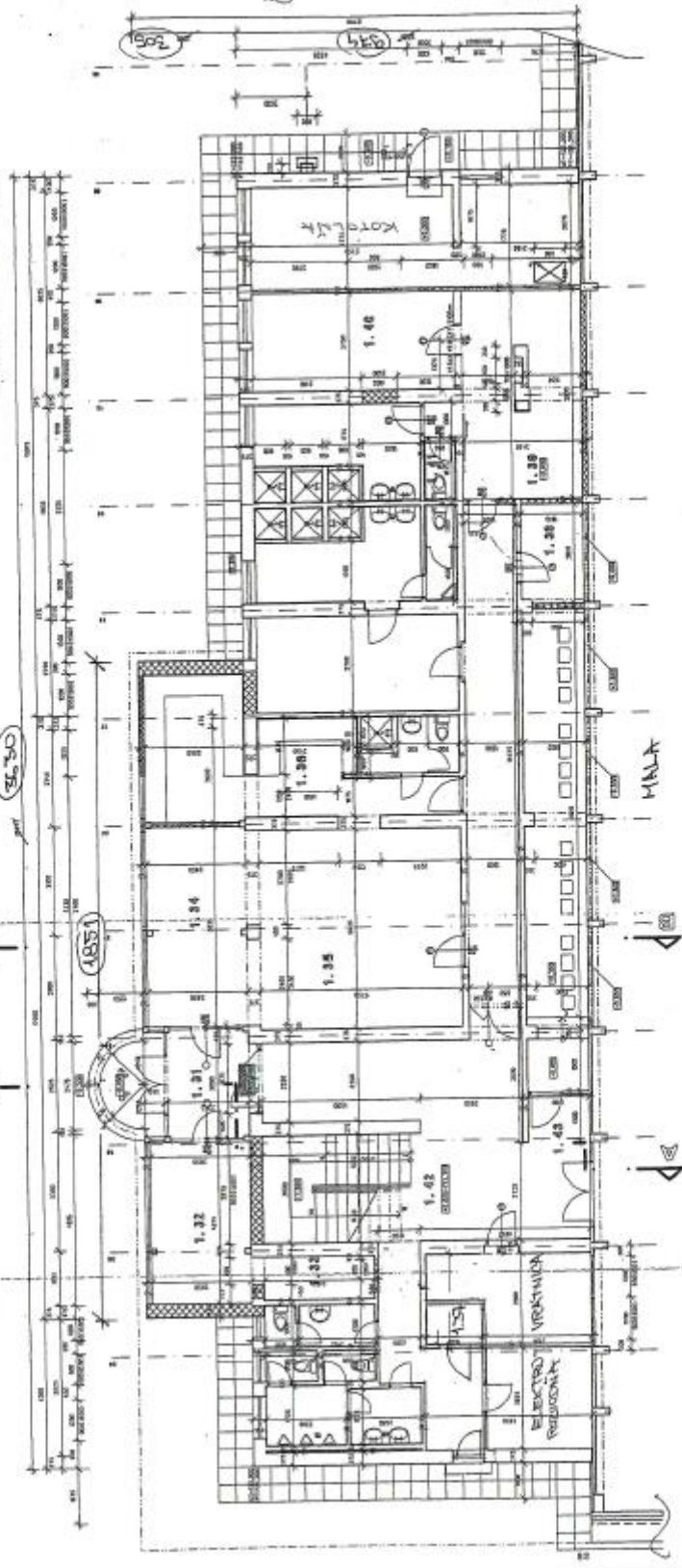
Radlávcke - Bostilova V - Brezslava-Peričalča - k.ú. Petržalka

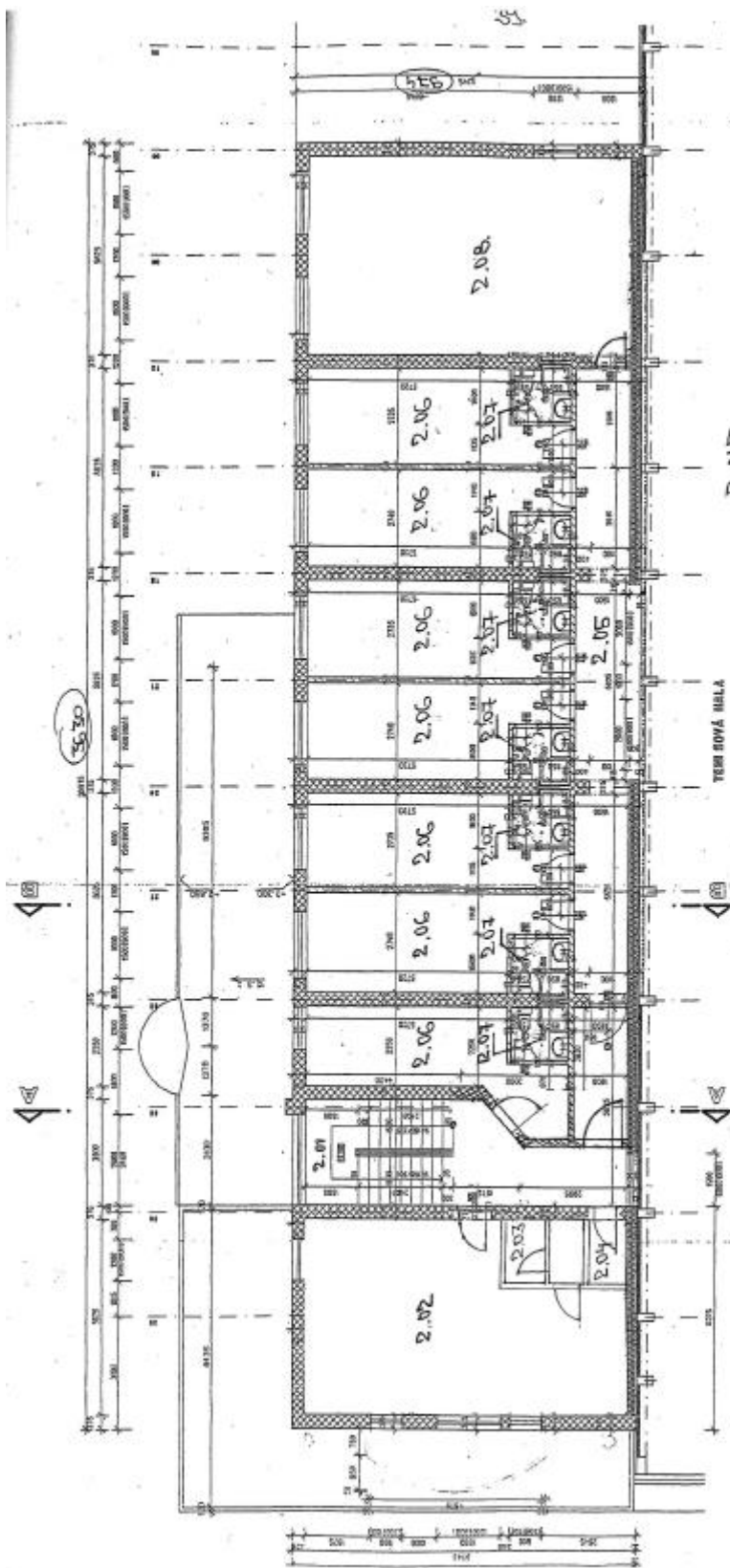


Vytlačenie z aplikácie Mapový Kľúčník ZIS315. Nepružiteľné na právne účinky.

Menšie a grafická zručnosť je len informácia a je nepružiteľné na výčíslenie hraníc pozemkov a osídlenie stavieb na pozemky. Výčíslenie hraníc pozemkov a osídlenie stavieb na pozemky. Výčíslenie hraníc pozemkov a osídlenie stavieb na pozemky. Výčíslenie hraníc pozemkov a osídlenie stavieb na pozemky.

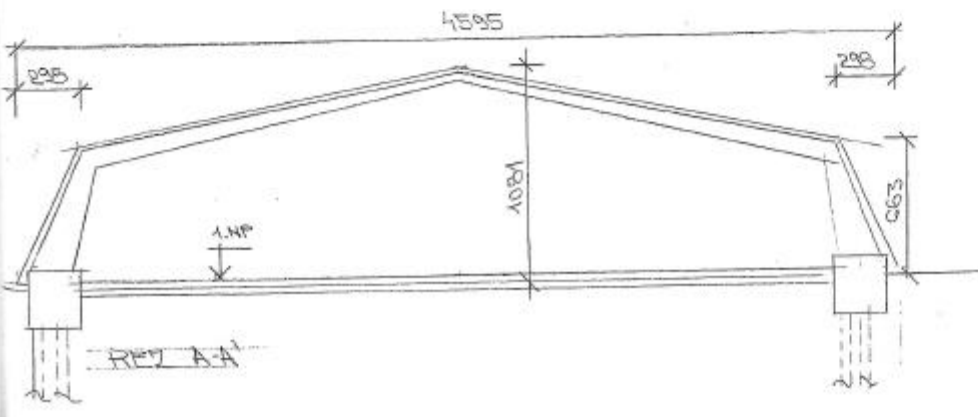
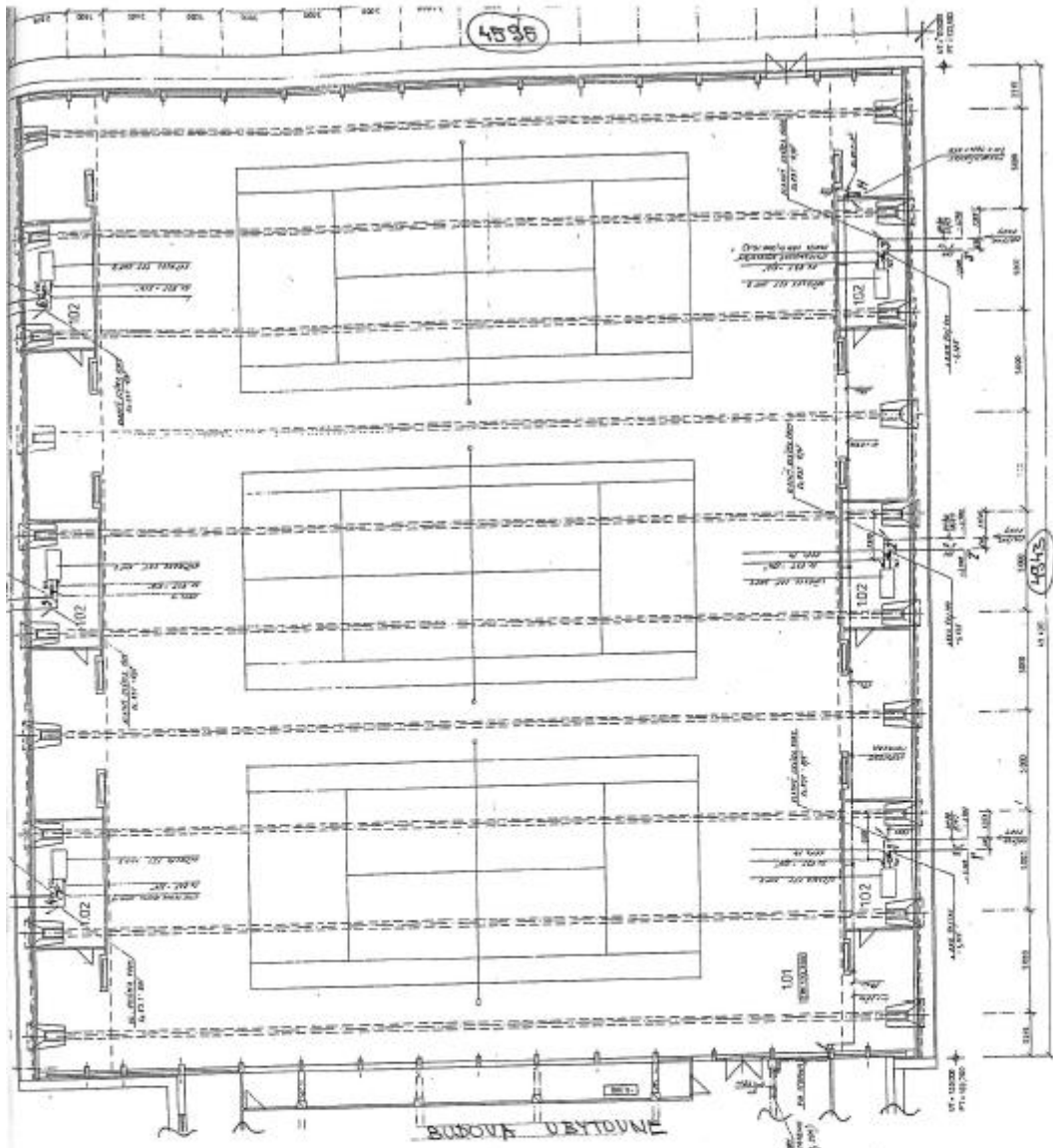
ČÍSLO MÍSTNÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA 1 m ²
1.01	ZÁSTĚNA	0,32
1.02	MŇ. KŘÍŽ. SVĚT. OTV.	0,15
1.03	PRŮJEMNÝ OKNO	0,17
1.04	POŠTAVANÝ EXPED	8,36
1.05	EXPED	20,26
1.06	ZÁSTĚNA	11,42
1.07	OKNO	11,42
1.08	PRŮJEMNÝ OKNO	65,03
1.09	SÁVKA	20,06
1.10	SÁVKA MŮČI	8,41
1.11	K. MŮČI	0,51
1.12	KUCHYŇKA S VSTUP. MŮČÍ	0,58
1.13	KUCHYŇKA	17,33

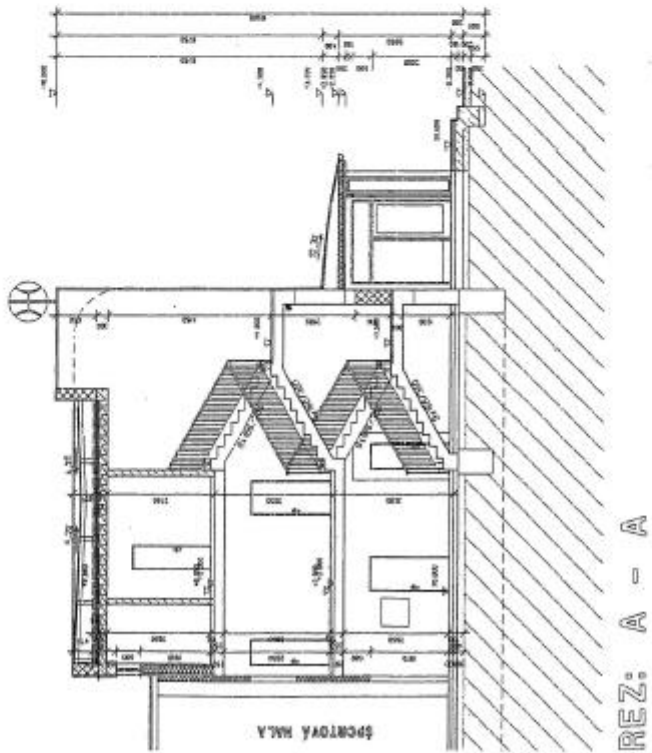
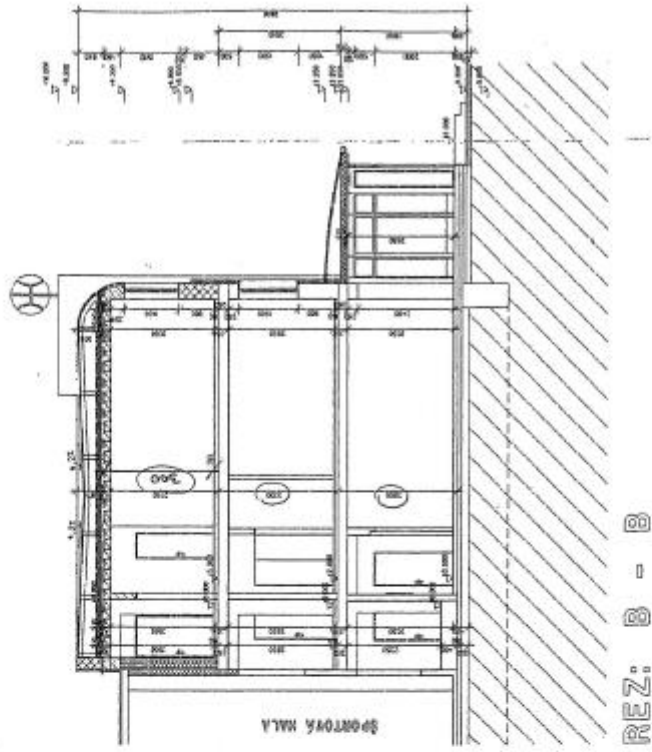




2. NP

- 2.01 - SCHODIŠKO
- 2.02 - KLUBOVÝ BAR
- 2.03 - WC
- 2.04 - DEKORATÍVNA
- 2.05 - CHODBA
- 2.06 - OBSTĽAH MIEST
- 2.07 - SOCIÁL. PRIESTOR
- 2.08 - ZASADÁČKA





OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA V, KUTLÍKOVA 17
odbor životného prostredia

SP 359802-FX11/99,2000-Ze-4

Bratislava 17.1.2000

Toto rozhodnutie
prílohou má
V Bratislave dňa 17.1.2000
prílohou
Príloha

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Bratislava V, odbor životného prostredia, ako príslušný stavebný úrad 1. stupňa podľa § 117 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) a § 3 zákona č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zмене a doplnení niektorých zákonov, v súlade so zákonom č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie v znení neskorších predpisov rozhodol takto:

I. V zmysle § 81 ods. 4 podľa § 68 stavebného zákona povoľuje zmenu stavby „Nadstavba a prestavba sociálnej časti jectvojovej tenisovej haly“ na Tematínskej ul. č. 5 v Bratislave, stavebníkovi TJ Slávia Právník so sídlom na Šafárikovom nám. č. 6 v Bratislave.

Zmena stavby spočíva v rozšírení stavby na dve samostatné etapy:
1. etapa – prístavba k sociálnej časti tenisovej haly a realizácia stavebných úprav v sociálnej časti tenisovej haly (za účelom rozšírenia expresna, zväčšenia sklermna prípravky expresna a dispozície mužských šatní)

2. etapa – nadstavba 3. podlažia nad sociálnou časťou tenisovej haly

II. V zmysle § 82 stavebného zákona

povoľuje užívanie

I. etapy stavby t. j. prístavby k sociálnej časti tenisovej haly, rozšírenie expresna, zväčšenie sklermna prípravky expresna a šatne mužov v sociálnej časti tenisovej haly na Tematínskej ul. č. 5 v Bratislave, vlastníčkovi – TJ Slávia Právník so sídlom na Šafárikovom nám. č. 6 v Bratislave.

Odôvodnenie

Návrhovateľ - firma ORIS INVEST spol. s r. o., ktorá v konaní zastupuje TJ Slávia Právník, podala žiadosť o súhlas k časovému rozdeleniu na dve etapy realizácie stavebných prác na stavbe – nadstavba a prístavba sociálnej časti jectvojovej haly na Tematínskej ul. č. 5 v Bratislave a návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na uvedené stavby.

- 2 -

Súhlas povolí stavebný úrad rozhodnutím číslo SP 3172-FX0999-Ze-27 dňa 19.3.1999.

Okresný úrad Bratislava V, odbor životného prostredia, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia posúdil podľa § 81 ods. 1 stavebného zákona pri ústnom konaní spojenom s miestnym zasiedaním dňa 16.12.1999.

Súhlas bola zrealizovaná v súlade s dokumentáciou, overenou v stavebnom konaní a zároveň boli dodržané podmienky, uvedené v stavebnom povolení.

K možnosti povoľenia užívania prístavby, expresna a šatní mužov sa kladne vyjadrili tieto dožadujúce orgány štátnej správy: Okresný úrad Bratislava V - odbor požiarnej ochrany, Okresný úrad Bratislava V - ŠCH.

Na základe výsledkov ústného konania a obdržaných súhlasných stanovísk dožadujúcich orgánov stavebný úrad zisťuje, že povolením užívania uvedenej stavby nie sú ohrozené štátnej spoločnosti, ani najprimitívnej ohrozené národ občanov práva a oprávnené záujmy ústredných konaní. Preto stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výroku tohto rozhodnutia uvedené.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho úradu na Krajský úrad Bratislava - odbor životného prostredia.

vedúci odboru životného prostredia

Rehabilitačné ústredie

- Okresný úrad Bratislava V, odbor životného prostredia
- TJ Slávia Právník, Šafárikovo nám. č. 6, 811 08 Bratislava 1

B. Na vedenie:

- Okresný úrad Bratislava V, odbor požiarnej ochrany, 10
- Okresný úrad Bratislava V, ŠCH, 10
- Magazín št. m. SR Bratislava-Spešova digitálna technická mapy mesta, Prín. rda. č. 1, 814 99 Bratislava

Vyhotovuje: Ing. Zechmeisterová

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA V, KUTLÍKOVA 17

odbor životného prostredia

SP 2934/2-FX/11/2000-Ze-103

Bratislava 15.11.2000

na vloženie
v Bratislave dňa 17.11.2000

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Bratislava V, odbor životného prostredia, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. o termínach plánovania a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) a § 3 zákona č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o znení a doplnení niektorých zákonov, v súlade so zákonom č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie v znení neskorších predpisov, v zmysle § 82 stavebného zákona

p o v e r u j e

TJ Slávia Právnik so sídlom na Šafárikovom náb. č. 6 v Bratislave odhlasuje stavebného objektu „SO11 - nadstavba 3. nadzemného podlažia nad sociálnou časťou jestvujúcej tenisovej haly“, ktorá je súčasťou stavby - „Dostavba tenisového areálu TJ Slávia Právnik - Petržalka, Tematičská ulica“.

Na treťom nadzemnom podlaží boli vybudované priestory, ktoré budú slúžiť na ubytovanie športovcov tenisovej akadémie TJ Slávia Právnik.

O d ť o v o d n e n i e

Dňa 2.10.2000 požiadala firma ORIS INVEST spol. s r. o. so sídlom na Špitálskej ul. č.10 v Bratislave, ktorá v komisi zastupuje TJ Slávia Právnik, o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavebný objekt „SO11 - nadstavba 3. nadzemného podlažia nad sociálnou časťou jestvujúcej tenisovej haly“, ktorá je súčasťou stavby - „Dostavba tenisového areálu TJ Slávia Právnik - Petržalka, Tematičská ulica“.

Stavbu povolil stavebný úrad rozhodnutím číslo SP 317/2-FX/9/2000-Ze-76 zo dňa 19.3.1999.

Okresný úrad Bratislava V, odbor životného prostredia návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia posúdil podľa § 81 ods. 1 stavebného zákona pri ústnom komisi spojení s miestnym zastávaním dňa 17.10.2000. V komisi sa zistilo, že stavba je zrealizovaná v súlade s dokumentáciou, overenou v stavebnom komisi a podmiestky stavebného povolenia boli dodržané.

- 2 -

K možnosti povolenia užívania 3. nadzemného podlažia sa kladne vyjadrili tieto dotované orgány miestnej samosprávy a štátnej správy: MČ Bratislava - Petržalka, starosta, Okresný úrad Bratislava V - odbor požiarnej ochrany, Okresný úrad Bratislava V - ŠOH, Okresný úrad Bratislava V - odbor životného prostredia (odpoševné hospodárstvo).

Na základe výskedkov ústneho komisi stavebný úrad zistil, že povolením užívania 3. nadzemného podlažia ako ubytovacie pre športovcov nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neupravené obmedzené alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov komisi. Preto stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výroku tohto rozhodnutia uvedené.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu je možný podar odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tosamajšieho úradu na Krajský úrad Bratislava - odbor životného prostredia.

Ing. Ladislav Nagy

čiaci odbora životného prostredia

Rekvazitné údaje:

A. Účastník stavby:

• TJ Slávia Právnik, Šafárikovo náb. č. 6, 811 08 Bratislava I

B. Na vydanie:

• Okresný úrad Bratislava V, odbor požiarnej ochrany, 16

• Okresný úrad Bratislava V, ŠOH, 16

• ORIS INVEST spol. s r. o., Špitálskej ul. č. 10, 811 02 Bratislava I

• MČ Bratislava - Petržalka, Starosta, Kutlíkova ul. č. 17, 852 23 Bratislava 5

• Okresný úrad Bratislava V, odbor životného prostredia, odpoševné hospodárstvo, 16

Vydávajúc: Ing. Záchmatistová



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kuřilova 17, 852 12 Bratislava 5

UKSP 8305-TXZ/2016-85-37

Bratislava 21.7.2010

str. 2

Č. j. UKSP 8305-TXZ/16-84

Upozornenie:

So zrenovou v účtovní senbry an nemie zbeží ebé, ako tito rozhodnutie naldobné prívoplatnosť (§ 57 zákona č. 71/1967 Zb. o spledňvas komati (qjnérvy petržalky) v znení neskorších predpšov).

Posúbenie o odobrení:

Práve tímuroz rozhodnutiu je možná podáva odvolanie dn 15 dní odň dnô jeho condenenia sa nemeskej časti Bratislava-Petržalka, Kuřilkova 17, 852 12 Bratislava. Tato rozhodnutie je prckainštnché zánom po vyčerpání nradých sponových proslabdikov.

Ilus'Frčeki
starosta

ROZHODNUTIE

O PODOLENI ZMENY V UZIVANI STAVBY

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavobý úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o száznom plánovaní a stavobnom poriadku (stavobný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavobný zákon"), v koreni príkladnol narýs na zrenie v účtovní senbry, ktorý dáta 21.6.2010 podal

Televýšovská jednosa Slávia Právnik, Šatlárovo nám. 6, 811 02 Bratislava

(ďalej len "stavobnovateľ"), a na základe ošito príkladnosa podľa § 85 ods. 1 stavobného zákona a § 21 vysiaky č. 433/2009 Z.z., konosí sa vyčerpání odobrení usporovenia stavobného zblanos

po veľe je znenou v užívaní

stavby

Zrenosa zblano vyvalísia administratívnych príslušov na ústavosce petržalky na lí. NP administratívnej budovy Terzálkiska 3, opp.č. 3364, Bratislava

Odhodnotenie:

Dnô 21.4.2010 pedál zezobnovateľ rárke na zrenie v účtovní senbry, svodekým dnóm bolo záájateľ korenie o zrenie v účtovní senbry.

Stavobý úrad ozárnil zábnie kolodového korenia zánym ústavoscom koreniam a dokonzujúce orgánom a organizácii. Na príjornosie závetu silkose nurodí štan pojedlnosie spojné s nriesným zblorovaním na 15.6.2010, o jeho výsledekoch bol spisyv zblon.

Stavobý úrad v zkonozarovom koreni príkladnol vyhodnotí ošitých na zrenie v účtovní senbry, príjornel ho s ústavoscom koreniam a s dokonzujúce orgánom a organizácii a zneli, že stavba je ústavoscom zblorovaním, vydejení sa jeho realizácia a možkóšným predpítom.

Stavobný oznámil:

- Okresné úradňosie Bratislava a zachraného zbloru v Bratislave
 - Regiónový úrad venčjednlo zblorovanísa Bratislava lí. n. SR
- Stavobý úrad zasílil vzájorný ústled predňobných ústavoscom koreniev orgánov a organizácii požadovných osobitých predpisov a tieto zrenosovalá a požobnosy narúnil do podkúlosok rozhodnutia.

Stavobý úrad v prílohu koreniam nezárnil ošitých, ktoré by kórnili posudeniu zreny v účtvasí stavby, z toho dávoda rozhodol tak, ako je to svodelosť vo výnška tabni rozhodnutia.

Ústavosce koreniam:

- Televýšovská jednosa Slávia Právnik
- Nimidský ústavosce stavobí v korení uplatnené:

www.petrzalka.sk

SKO: 603 261

Poplatok:

Spjávny poplatok podľa zákona č. 142/1993 Z.z. o spravových poplatkoch v znení neskorších predpisov platnosť 62 písm. a ods. 1 - so výškou 16,50 € bol zaplatený.

Doreší sa:

občanmi

1. Televýšovská jednosa Slávia Právnik, Šatlárovo nám. 6, 811 02 Bratislava I

dedlnosť senbry

2. Okresný úradňosie Bratislava a zachraného zbloru v Bratislave, Svatonoskova 6, 811 03 Bratislava I

3. Regionálny úrad venčjednlo zblorovanísa Bratislava lí. n. SR, Rozhanovská 8, 820 69 Bratislava 2P

Špecifikácia nájmov v areály TJ Slávia Právnik Bratislava

Reštaurácia v hlavnej budove:

- nájom nebytového priestoru na dobu neurčitú
- nebytový priestor o výmere 78,68 m².
- výška nájmu 350,-Eur/mesiac bez DPH a bez energií

Športový obchod v hlavnej budove:

- nájom nebytového priestoru na dobu neurčitú
- nebytový priestor o výmere 17 m².
- výška nájmu 50,-Eur/mesiac bez DPH a bez energií

Bufet v areály:

- nájom pozemku na dobu neurčitú
- pozemok o výmere 285 m².
- výška nájmu 460,-Eur/mesiac bez DPH a bez energií

Bufet pri jazere 1:

- nájom pozemku na dobu neurčitú
- pozemok o výmere 300 m².
- výška nájmu 680,-Eur/mesiac bez DPH a bez energií

Bufet pri jazere 2:

- nájom pozemku na dobu neurčitú
- pozemok o výmere 16 m².
- výška nájmu 440,-Eur/mesiac bez DPH a bez energií

V Bratislave, dňa 08.09.2023

Areál – Slávia Právník

od 10.4.2023 do 5.11.2023

pondelok až piatok

od 7:00 do 14:00
od 14:00 do 21:30

10€ / celá sezóna 8€
12€

+ osvetlenie 4€

sobota a nedeľa

od 7:00 do 21:30

8€

+ osvetlenie 4€

HALA KLASIK

od 17. apríla 2023 do 22. októbra 2023

Od 7:00 do 21:30

14€

Cena je uvedená za jednu hodinu hrania na dvorci. N



TJ Slávia Právník

Zimná sezóna 2023

**Hala Klasik
od 01.01.2023 do 10.4.2023**

pondelok až piatok

od 07:00 do 15:00
od 15:00 do 20:00
od 20:00 do 22:00

21,-€
28,-€
22,-€

sobota a nedeľa

od 7:00 do 22:00

19,-€

www.slaviapravnik.sk



spoločnosť s r.o.

Tematínska 5

851 05 Bratislava

IČO : 31328504
DIČ : 2020350288
IČ DPH : SK2020350288Registrácia: Obchodný register
Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro, vložka číslo 3152/B**Ponuková cena - tenisové dvorce 2 ks 36 x36 m**

1. Zemné práce s uložením zeminy do 800 m	m2	1 296,00	5,00	6 480,00
2. D + MTZ podkladu zo štrkodrvy frakcie 32/63	m2	1 296,00	7,50	9 720,00
3. D + MTZ podkladu zo štrkodrvy frakcie 16/32	m2	1 296,00	6,50	8 424,00
4. D + MTZ podkladu zo štrkodrvy frakcie 8/16	m2	1 296,00	5,50	7 128,00
5. D + MTZ podkladu zo štrkodrvy frakcie 4/8	m2	1 296,00	4,50	5 832,00
6. D + MTZ podkladu zo štrkodrvy frakcie 0/4	m2	1 296,00	6,00	7 776,00
7. D + MTZ antukový povrch	m2	1 296,00	9,50	12 312,00
8. D + MTZ nových čiar	spr	1,00	550,00	550,00
9. D + MTZ tenisových stĺpikov a pätiiek	spr	1,00	950,00	950,00
10. Oplotenie z poplastovaného pletiva v 3 m	spr	144,00	100,00	14 400,00
				73 572,00

Vybavenie ihrisk

11. D+MTZ stĺpikov na tenis	pár	2,00	500,00	1 000,00
12. D+MTZ čiar	spr	2,00	500,00	1 000,00
13. D+MTZ siete na tenis s wimbledonom	ks	2,00	150,00	300,00
14. Excentrický držiak wimbledonu	ks	2,00	50,00	100,00
15. Predelovacie siete 36 x 2,5 m	ks	1,00	450,00	450,00
				2 850,00

Ponuková cena bez DPH**76 422,00 €**

DPH 20%

15 284,40 €

Ponuková cena s DPH**91 706,40 €**

V Bratislave 11.09.2023

Ing. Sedláček Vendelín



Fasáda západná-uličná



Fasáda severná a západná-uličná



Fasáda severná



Fasáda východná - hala



Pristup



Zádvorie a chodba



Recepcia_1.np



WC_1.np



Chodba_1.np



Kaviareň_1.np



Kaviareň_1.np



Kaviareň-zázemie_1.np



Šatňa_1.np



Sprchy_1.np



Kotolňa_1.np



Hala



Schodisko_2.np



Klubový bar_2.np



Kuch.kút pri bare_2.np



Chodba_2.np



Ubytovacia bunka_2.np



Kúpeľňa k bunke_2.np



Kúpeľňa_3.np



WC_3.np



Kancelária_3.np



Kuch.kút_3.np



Balkón_3.np



Chodba_3.np



Ubytovacia bunka_3.np



Kúpeľňa k bunke_3.np



Tenisový dvorec č.1,2



Tenisový dvorec č.3

52

Organizácia
 Mestská časť Bratislava-Petržalka
 Kutlíkova 17, 852 12 BRATISLAVA
 Adresa dodávateľa

Ing. Jozef Tašár

Objednávka číslo: 1371

Štúdie, expertízy, posudky 01 11 637011 0801 9 3 Účet:

Predmet objednávky		Spolu
		Eur
Objednávame si u Vás znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - športovej haly a ubytovne na Tematínskej ul. 3264/ 5 v Bratislava Petržalka, na parc.č 2842/2 a 2842/8 v k.ú Petržalka za účelom prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti		
SPOLU		1250.00
Presná adresa a PSC odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 1	
Bankové spojenie odberateľa	Prima banka Slovensko a.s., I	
Dodacia lehota	dohodou	
Splatnosť dní od doručenia faktúry	
IČO	00603201	

Dátum vystavenia: 05.09.2023

Ing. Ján Hrčka
starosta

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913525.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 32/2023.

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

Podpis znalca :

Výpis z uznesenia
zo zasadnutia komisie správy majetku a miestnych podnikov
Mestskej časti Bratislava-Petržalka
zo dňa 12. septembra 2023 od 16:00 hod,
konaného prezenčne v kancelárii 1. zástupkyne starostu

Na začiatku rokovania boli prítomní:

predseda komisie: Pavol Pecen

členovia komisie: Mgr. Iveta Jančoková, Mgr. Lena BočKayová, Ing. Michal Kubinský,
Zdenko Pek

k bodu 33. Návrh kúpy tenisového areálu v lokalite Veľký Draždiak, Tematínska 5, v k. ú. Petržalka, pre Mestskú časť Bratislava-Petržalka.

Členovia komisie hlasovali o návrhu uznesenia v predloženom znení:

Komisia správy majetku a miestnych podnikov odporúča schváliť predložený materiál v navrhnutom znení.

Hlasovanie:

Prítomných: 5

Za: 5

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Nehlasoval: 0

Záver: Uznesenie bolo schválené.

Mgr. Viktor Baumann
tajomník komisie

Pavol Pecen
predseda komisie

Bratislava, 12.09.2023

**Výpis uznesení zo zasadnutia komisie športu Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 12.9.2023**

3. Návrh na kúpu celého Tenisového areálu Slávia Právnik Bratislava, v lokalite Veľký Draždiak, Tematínska 5, v k. ú. Petržalka, pre Mestskú časť Bratislava-Petržalka

Komisia športu berie na vedomie nasledovné zámery:

1. Prevod vlastníckeho práva k stavbám, zapísaných na LV č. 2058 evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V:

- súpisné číslo 3264, druh stavby 19 – Budova pre šport a na rekreačné účely s popisom stavby ŠPORT.HALA, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/2,

- súpisné číslo 3264, druh stavby 15 – Administratívna budova s popisom stavby ADMINISTR. BUDOVA, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/8

a prevod vlastníckeho práva k pozemkom parcely registra „C“ KN zapísaných na LV č. 2058 evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V:

- parc. č. 2842/1, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 2594 m²,

- parc. č. 2842/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2296 m²,

- parc. č. 2842/3, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 2017 m²,

- parc. č. 2842/8, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 352 m²,

- parc. č. 2842/9, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 1314 m²,

- parc. č. 2842/13, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 349 m²,

ktoré spolu tvoria celý Tenisový areál Slávia Právnik Bratislava, nachádzajúci sa v lokalite Veľký Draždiak na Tematínskej 5, v k. ú. Petržalka

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) Telovýchovnej jednoty Slávia Právnik Bratislava, so sídlom: Šafárikovo nám. 6, 811 02 Bratislava, IČO: 00 682 951 ako predávajúceho do výlučného vlastníctva Mestskej časti Bratislava-Petržalka, so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, IČO:00 603 201 ako kupujúceho

za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 2.000.000 Eur bez DPH

a

splnomocniť

2. starostu vykonať nasledovné rozpočtové opatrenia v roku 2023

HLASOVANIE:

ZA: 3 (Fulová – hlasovanie ONLINE, Háľmo, Berta)

PROTI: 0

ZDRŽAL SA: 1 (Lošonský)

NEHLASOVAL: 0

Uznesenie bolo schválené.

Výpis uznesení komisie ÚPVaR dňa 12.09.2023o 17:00 v budove ~~Techopolu~~ v zasedačke miestneho úradu na 8. poschodí.

3. K bodu 4

Návrh kúpy tenisového areálu v lokalite Veľký Draždiak, Tematínska 5, v k. ú. Petržalka, pre Mestskú časť Bratislava-Petržalka**Uznesenie č. 37/2023** zo dňa 12.09.2023:

Komisia odporúča Miestnemu zastupiteľstvu MČ Bratislava Petržalka schváliť kúpu tenisového areálu v lokalite Veľký Draždiak, Tematínska 5, v k. ú. Petržalka, pre Mestskú časť Bratislava-Petržalka

Komisia odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka Schváliť:

1. Prevod vlastníckeho práva k stavbám, zapísaných na LV č. 2058 evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V:

- súpisné číslo 3264, druh stavby 19 – Budova pre šport a na rekreačné účely s popisom stavby ŠPORT.HALA, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/2,
- súpisné číslo 3264, druh stavby 15 – Administratívna budova s popisom stavby ADMINISTR. BUDOVA, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/8 a prevod vlastníckeho práva k pozemkom parcely registra „C“ KN zapísaných na LV č. 2058 evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V:
 - parc. č. 2842/1, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 2594 m²,
 - parc. č. 2842/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2296 m²,
 - parc. č. 2842/3, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 2017 m²,
 - parc. č. 2842/8, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 352 m²,
 - parc. č. 2842/9, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 1314 m²,
 - parc. č. 2842/13, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 349 m²,

ktoré spolu tvoria celý Tenisový areál Slávia Právnik Bratislava, nachádzajúci sa v lokalite Veľký Draždiak na Tematínskej 5, v k. ú. Petržalka z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) Telovýchovnej jednoty Slávia Právnik Bratislava, so sídlom: Šafárikovo nám. 6, 811 02 Bratislava, IČO: 00 682 951 ako predávajúceho do výlučného vlastníctva Mestskej časti Bratislava-Petržalka, so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, IČO:00 603 201 ako kupujúceho za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 2.000.000 Eur bez DPH a 2. splnomocniť starostu vykonať nasledovné rozpočtové opatrenia v roku 2023

(v čase konania komisie, nebola známa konečná kúpna suma, z dôvodu nedokončených znaleckých posudkov na hodnotu nehnuteľností)

Hlasovanie k bodu 4:

Prítomní:	8	z 11 členov
za:	8	
proti:	0	

zdržal sa:	0	
nehlasoval:	0	

Uznesenie **bolo** schválené.

**Výpis z uznesení zo zasadnutia finančnej komisie:
Z riadneho zasadnutia finančnej komisie**

Termín a čas: 13.09.2023 o 16.30 hod.

Miesto konania: Miestny úrad Bratislava-Petržalka, Zasadnutie 6. poschodie, kancelária č.612, Prezenčne

K bodu 5

Návrh zámeru kúpy tenisového areálu v lokalite Veľký Draždiak, Tematínska 5, v k.ú. Petržalka, pre Mestskú časť Bratislava-Petržalka

Uznesenie č. 4

Finančná komisia

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

a) s c h v á ľ i ť

- 1. A. prevod vlastníckeho práva k stavbám**, zapísaných na LV č. 2058 evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k.ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V
 - súpisné číslo 3264, druh stavby 19 – Budova pre šport a na rekreačné účely s popisom stavby ŠPORT.HALA, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/2,
 - súpisné číslo 3264, druh stavby 15 – Administratívna budova s popisom stavby ADMINISTR. BUDOVA, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/8

a prevod vlastníckeho práva k pozemkom parcely registra „C“ KN zapísaných na LV č. 2058 evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V:

parc. č. 2842/1, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 2594 m²,

parc. č. 2842/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2296 m²,

parc. č. 2842/3, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 2017 m²,

parc. č. 2842/8, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 352 m²,

parc. č. 2842/9, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 1314 m²,

parc. č. 2842/13, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 349 m²,

ktoré spolu tvoria celý Tenisový areál Slávia Právnik Bratislava, nachádzajúci sa v lokalite Veľký Draždiak na Tematínskej 5, v k. ú. Petržalka

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) Telovýchovnej jednoty Slávia Právnik Bratislava, so sídlom: Šafárikovo nám. 6, 811 02 Bratislava, IČO: 00 682 951 ako predávajúceho **do výlučného vlastníctva Mestskej časti Bratislava-Petržalka**, so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, IČO:00 603 201 ako kupujúceho

za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 2.000.000 Eur bez DPH, splatnej v rovnomernej rovnakých splátkach splatných:

B. s c h v á ľ i ť

Splátkový kalendár

1. splátka do 30 dní od zapísania do katastra
2. splátka do 31.1.2024
3. splátka do 31.1.2025
4. splátka do 31.1.2026

C. s c h v á l i ť

Zvýšenie dane z nehnuteľností o 200 000,00 Eur a dane z príjmu fyzických osôb o 300 000,00 Eur a navýšenie kapitálových výdavkov v programe 9.3 Obnova a údržba majetku o 500 000,00 Eur.

a splnomocniť

2. starostu vykonať rozpočtové opatrenia v roku 2023 podľa bodu 1 uznesenia.

Prítomní členovia komisie spolu: 5 členov

Ing. Richard Vilkus, doc. PhDr. Daniel Klimovský, Ing. Marek Tydor, Pavol Záhradný

Prítomní členovia

Ing. Milena Filáčková (neposlanci)

Ospravedlnený člen: Mgr. P. Škápik, PhD. (poslanec)

Ospravedlnení členovia

Ing. Branislav Kleinert, Ing. Veronika Miřková (neposlanci)

Hlasovanie:

Prítomní : 5

Za: 5

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Záver: Uznesenie bolo schválené.

Mgr. Ružena Kusá
tajomníčka komisie

Ing. Richard Vilkus
predseda komisie

V Bratislave 18.09.2023



**Výpis z uznesení zo zasadnutia komisie investičných činností
Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 14.09.2023**

K bodu 2.

Návrh uznesenia

Komisia investičných činností mestskej časti Bratislava-Petržalka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

schváliť

1.

A. Prevod vlastníckeho práva k stavbám, zapísaných na LV č. 2058 evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V:

- súpisné číslo 3264, druh stavby 19 – Budova pre šport a na rekreačné účely s popisom stavby ŠPORT HALA, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/2,
- súpisné číslo 3264, druh stavby 15 – Administratívna budova s popisom stavby ADMINISTR. BUDOVA, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2842/8

a prevod vlastníckeho práva k pozemkom parcely registra „C“ KN zapísaných na LV č. 2058 evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V:

- parc. č. 2842/1, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 2594 m²,
- parc. č. 2842/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2296 m²,
- parc. č. 2842/3, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 2017 m²,
- parc. č. 2842/8, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 352 m²,
- parc. č. 2842/9, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 1314 m²,
- parc. č. 2842/13, druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 349 m²,

ktoré spolu tvoria celý Tenisový areál Slávia Právnik Bratislava, nachádzajúci sa v lokalite Veľký Draždiak na Temátskej 5, v k. ú. Petržalka

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) Telovýchovnej jednoty Slávia Právnik Bratislava, so sídlom: Šafárikovo nám. 6, 811 02 Bratislava, IČO: 00 682 951 ako predávajúceho **do výlučného vlastníctva Mestskej časti Bratislava-Petržalka**, so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, IČO:00 603 201 **ako kupujúceho**

za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 2.000.000 Eur bez DPH



- B.** Splátkový kalendár:
1. splátka do 30 dní od zapísania do katastra
 2. splátka do 31.1.2024
 3. splátka do 31.1.2025
 4. splátka do 31.1.2026
- C.** Zvýšenie dane z nehnuteľnosti o 200.000 Eur a dane z príjmu fyzických osôb o 300.000 EUR a navýšenie kapitálových výdavkov v programe 9.3 Obnova a údržba majetku o 500.000 Eur.

a splnomocniť

2.

starostu vykonať rozpočtové opatrenia v roku 2023 podľa bodu 1. uznesenia

Hlasovanie k bodu č. 2:

prítomní: Mgr. Vladimír Weber, Pavol Pecen, Zdenko Pek, Ing. Marek Tydor,
Pavol Záhradný, Ing. Pavel Batora, Ing. Viera Bieliková, Mgr. Tomáš
Tuma

za: 7
proti: 1
zdržal sa: 0
nehlasoval: 0

Členovia komisie investičných činností schválili návrh uznesenia.

Stanovisko komisie:

Komisia investičných činností **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka **schváliť** predložený **Návrh na kúpu celého Tenisového areálu Slávia Právnik Bratislava, ...**

Zapísala: Mgr. Viola Holzhauserová
tajomníčka komisie

Mgr. Vladimír Weber
predseda komisie

Komisia	Schválený materiál	Neschválený materiál	Poznámky komisie
Komisia správy majetku a miestnych podnikov	Áno	Nie	Materiál bol schválený
Komisia športu	Áno	Nie	Materiál zobrala na vedomie a uznesenie bolo schválené
Komisia kultúry a mládeže	-	-	Materiál nebol predložený
Školská komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja	Áno	Nie	Materiál bol schválený
Finančná komisia	Áno	Nie	Materiál bol schválený v pozmeňujúcom znení uznesenia za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 2.000.000 Eur bez DPH, splatnej v rovnomerne rovnakých splátkach splatných: B. s c h v á l i ť Splátkový kalendár 1. splátka do 30 dní od zapísania do katastra 2. splátka do 31.1.2024 3. splátka do 31.1.2025 4. splátka do 31.1.2026 C. s c h v á l i ť Zvýšenie dane z nehnuteľností o 200 000,00 Eur a dane z príjmu fyzických osôb o 300 000,00 Eur a navýšenie kapitálových výdavkov v programe 9.3 Obnova a údržba majetku o 500 000,00 Eur. a splnomocniť starostu vykonať rozpočtové opatrenia v roku 2023 podľa bodu 1 uznesenia.

Komisia sociálna a bytová	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia investičných činností	Áno	Nie	Materiál bol schválený v pozmeňujúcom znení uznesenia tak ako bol schválený v komisii finančnej
Komisia životného prostredia a verejného poriadku	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia dopravy, mobility a bezbariérovosti	-	-	Materiál nebol predložený
Mandátová komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia verejného záujmu	-	-	Materiál nebol predložený
Miestna rada	Áno	Nie	Miestna rada prerokovala predložený materiál a odporučila ho schváliť v pozmenenom znení tak ako bol schválený v komisii finančnej a investičnej