

Tržnica buduje komunitu. Bud'te jej súčasťou aj vy!

Tržnicu na Trnavskom Mýte čaká obnova. Zachovať si má unikátnu architektúru, a pritom zlepšiť kvalitu verejného priestoru, rozšíriť ponuku prevádzok, služieb a lokálnych trhovníkov. Pribudnú kultúrne, spoločenské a gastronomické podujatia.

Hľadáme ľudí, ktorí chcú byť súčasťou obnovy tohto priestoru a vybudovať ho spolu s nami!

V tomto formulári sa nám môžete predstaviť, a vyjadriť záujem o konkrétny priestor v Tržnici.

|
|
|

Projekt bude **hodnotiť odborná komisia** Tržnice (Deadline na vyhodnotenia 30. február 2025)

Následne vás budeme individuálne kontaktovať.

Ďakujeme a tešíme sa na vás!

UPOZORNENIA: Na priestory v suterene budú vyhlasene verejne sutaze. Nie su predmetom tejto vyzvy.

Email *

barbora.siska@gmail.com

O nás

Zakladne udaje:

Email* *

barbora.siska@gmail.com

Telefónny kontakt na kontaktnú osobu (v tvare +421 900 000) Prosíme o **dodržanie** *
správneho tvaru telefónneho čísla.

+421911151313

Názov vašej značky/prevádzky *

*

Pekaren Háj, bistro Háj

Definujte váš hlavný produkt: *

*

- ☐ Bižutéria
- ☐ Káva, čaje/ balené, kakao, čokolády
- ☐ Knihy / Antikvariát / Papiernictvo/Platne
- ☐ Živé rastliny
- ☐ Kozmetika
- ☐ Mäsové výrobky
- ☐ Nealkoholické nápoje
- ☐ Šport / Bicykle
- ☐ Textilné výrobky a obuv
- ☐ Umelecké a remeselné diela
- ☐ Predaj vína, destiláty flaškové (producenti)
- ☐ Zelenina a ovocie a deriváty
- ☐ Syry a mliečne výrobky
- ☐ Výrobky určené pre zvieratá
- ☐ Med a včelie produkty
- ☐ Obchodný priestor všeobecne
- ☐ Kaderníctvo, barber
- ☐ Zdravá výživa
- ☐ Oprava obuvi
- ☐ Krajčírstvo
- ☐ Hračky
- ☐ Drogéria, kozmetika
- ☐ Kaviareň, pražiareň, cukráreň



☒ Piváreň, pivovar

☐ Vináreň, viecha

☐ Kancelárske priestory, infopoint

☐ Reštaurácia, rýchle občerstvenie

☒ Pekáreň - výrobná

☐ Suveníry

☐ Textil

☐ Iné

Pripojte link na ktorom nájdeme o vás viac informácií *

*

Instagram pekaren haj a bistro_haj

Viac o nas:

Pre tych, co vyplnili uz prvu vyzvu/prihlasku na workshope, tieto udaje nebudeme od vas potrebovat z nova, tak mozete aj preskocit sekciu.

Meno a priezvisko // Názov spoločnosti (podľa platných fakturačných údajov)

*

Pro Gastro s.r.o.

Trvalý pobyt / Sídlo spoločnosti (podľa platných fakturačných údajov)

*

Gessayova 9

Mesto/ Obec

*

Bratislava

IČO

(fyzická osoba zadá dátum narodenia)

*

47708557

DIČ

(ak nemáte, napíšte 4 nuly)

*

2024102916

IČ DPH

(ak nemáte, napíšte 4 nuly)

*

SK2024102916

HODNOTY Tržnice

Sú náš interný kompas, ktorý nám pomôže naplniť budovu a zároveň stanovuje kritéria na základe ktorých Rada Tržnice posudzuje prihlášky nových nájomcov, aby vznikol moderný, vyvážený a kvalitný trh, ktorý si monumentálna pamiatkovo - chránená budova na centrálnom mieste v Bratislave zaslúži.

Pri výbere nových nájomcov máme tri piliere hodnôt:

- **Vytváranie udržateľnosti a kvality**
- **Vytváranie komunity**
- **Architektúra** („genius loci“ a vytváranie zážitku v ňom).

(V každej hodnotovej kategórii viete dostať maximálne 30 bodov/celkovo mozete dostať max 100)

Vytváranie udržateľnosti a kvality: **Vyvážení**



Podporíme a hľadáme väčšiu rôznorodosť predajcov, služieb a aktivít. Vyberáme nové prevádzky na základe vyváženosti predávaného sortimentu s existujúcej ponuky, ale pozeráme aj na to v akej miere vie nájomca zmysluplne využiť priestorové kapacity a potenciál tržnice. Dôležitým aspektom je vyváženosť produktov, aktivít a služieb, pre všetky generácie, demografické alebo sociálne skupiny (napríklad rodiny, mladých, seniorov, postihnutých)

Otázky, na ktoré môžete odpovedať:

Čo je váš hlavný produkt?

Kto je váš primárny klient? Pre koho robíte to, čo robíte?

Aká veková kategória sa najviac teší z vašich aktivít?

Čerstvé pekarenske produkty, úplne hlavný produkt z nich sú zemle na hamburger. Klienti sú všetci ľudia, ktorí majú radi čerstvé a kvalitne pečivo. Pre ľudí. Všetky vekové kategorie-deti, študenti, mamičky na materskej, psickari, pracujúci ale hlavne všetci, ktorí sú hladní :)

Vytváranie udržateľnosti a kvality: **Osobní.**



Stretnite tu predajcov a výrobcov s príbehom a skutočnou vášňou pre svoj biznis. Osobný kontakt je jedným z hlavných dôvodov obľúbenosti trhových miest.

Otázky, na ktore môžete odpovedať:

Aký je váš osobný príbeh ako podnikateľa, kedy a ako začal?

Ako plánujete prevádzkovať vašu prevádzku - kto predáva resp. pracuje vo vašej prevádzke ?

Aký máte vzťah k lokalite?

Začal ťažko, dá sa povedať od nuly. Ako študentka vysokej školy som mala sen- otvoriť si svoju pekaren. Zobrala som si pôžičku a s kamarátkou sa nám podarilo odstúpiť priestory jednej odchádzajúcej cukrárne. Po asi pól roku to kamarátka vzdala, že ideme od toho a všetko zase predáme. Ja som sa jej necudovala, preslo niekoľko mesiacov a my sme mali veľký mínus na ucte a aj spánkový deficit, keďže sme chodili do pekárne každý deň na 4:30 hod. a odchádzali večer s tým, že niekedy všetky produkty skončili v koši. Ja som ale chcela bojovať ďalej, tak som pokračovala aj sama. Dnes je to približne 8 rokov čo podnikám. Dodávam zemle do super burgrarni v Bratislave a jej okoli, okrem toho som otvorila aj bistro, kde sa venujeme hlavne kvaskovému chlebu a croisantom, to sú moje ďalšie dve lasky. Do trznice by som chcela presunúť výrobu žemli, kvaskoveho chleba a ostatného plneneho peciva(môžete pozrieť instagram). Všetko by som chcela predávať priamo návštevníkom trznice. Momentálne som na materskej, čiže pekaren aj bistro riadim len manažérsky ale po skončení materskej sa planujem vrátiť opäť osobne do výroby alebo za bar. Ešte uvidím, čo bude viacej treba.. vzťah k lokalite- bývam asi 10 minút pasi od trznice, takže blízky. Aj keď úprimne zrovna tuto frekventovanú križovatku moc nenavštevujem priamo, skôr ako tranzit keď sa presúvam do inej lokality alebo keď idem na kebab do toho stanku oproti :)

Vytváranie udržateľnosti a kvality: **Autentickí.**



Stretnete tu autentické a originálne produkty s príbehom. Uprednostníme výrobky z lokálnych zdrojov a produktov, ideálne s výrobňou priamo na mieste. Uprednostníme lokálne produkty, originálne nápady, remeselnú prácu.

Otázky, na ktoré môžete odpovedať:

V čom sú môj produkt alebo služba unikátne?

Ste predajca alebo aj výrobca?

Máte svoju výrobnú alebo plánujete ju otvoriť v Tržnici?

Aký je váš vzťah s dodávateľmi produktov a služieb?

Akým spôsobom dbáte na kvalitu vašich produktov?

Máte prevádzok viac (sieť, frenchise, a kde?) alebo bude prevádzka jedinečná alebo prvá v Bratislave? Predávate vaše produkty aj v supermarkete alebo v reťazcoch?

Unikátne asi v ručnej výrobe, ktorá je prítomná v celom procese tvorby pečiva. Som výrobcom aj predajcom. Mám výrobnú ale chcela by som ju presunúť do tržnice. S dodávateľmi, ako-ktorými. Väčšie siete sú už viac menej automatizované prostredníctvom online objednávok tovaru, takže tam moc osobný kontakt nieje ale stále existujú aj menší dodávatelia a tam sú úžasní ľudia, s ktorými sme sa už časom spriatelili. Napríklad dodávatelia muky, pražiareň kávy odkiaľ berieme kávu a rôzni iní. Čo sa týka kvality, snažíme sa kupovať hlavne od slovenských výrobcov a lokálnych dodávateľov. Nie vždy sa to dá, lebo na niektoré veci potrebujeme špecifický tovar ale pokiaľ sme našli, vždy sme volili lokálny zdroj. Napríklad pražiareň kávy je z Obchodnej ulice. Prevádzky mám dve. Jednu v Petržalke a druhú v Novom meste blízko Ursínyho. Do reťazcov nedodávame, sme malovároba zameraná hlavne na čerstvosť a keďže do produktov nepridávame žiadne Ecka, tak by to ani v reťazcoch fungovať veľmi nemohlo.

VYTVÁRANIE KOMUNITY

Vytváranie komunity: Starostliví



Sme zodpovední za seba a staráme sa navzájom o seba. Nielen o náš vlastný priestor, ale aj o ten spoločný. Tak sa môžeme mať spolu dobre.

Otázky, na ktoré môžete odpovedať:

Ako vnímate starostlivosť?

Ako dbáte na ekológiu vo výrobe či spôsob ako balíte tovar?

Akým spôsobom - vedome a šetrne narábate s odpadom?

Má váš projekt sociálny rozmer? V čom?

Aké aktivity, príležitosti, zľavy, možnosti ponúkate pre sociálne slabších?

Starostlivosť vnímam tak, že si dávam záležať na tom, aby každý zákazník dostal kvalitný produkt.

Nesnažím sa maskovať lacné vstupné zdroje nejakými dochucovadlami alebo zvýrazňovacími chuti.

Snažím sa piecť tak, ako by to robila moja babička, ktorá ma k peceniu inšpirovala. Balíme do

papierových tašiek a vreciek. Na bioodpad máme zvlášť nádobu. Plasty, sklo a papier separujeme.

Sociálny rozmer vnímam hlavne vo vytváraní komunity. Mám stastie, že v okolí oboch prevádzok bývajú skvelí ľudia, ktorí k nám pravidelne chodia. S mnohými sme si aj potykali.

Vytváranie komunity: Spolu patriční



Postaviť Tržnicu a vybudovať si priestor, o ktorom snívame vieme robiť iba spoločnými silami. Sme trpezliví a konštruktívni. Prinášame riešenia.

Otázky, na ktoré môžete odpovedať:

Aké máte skúsenosti s vybudovaním niečoho nového?

Aké máte skúsenosti spolupráce s rôznymi združeniami, organizáciami, skupinami?

Čo viete priniesť do spoločného života Tržnice?

Máte špeciálnu facilitátorskú alebo metodologickú skúsenosť?

Máte v pláne spolupracovať s inými nájomcami? Ako?

Viete prispieť do spoločných podujatí alebo projektov? Ako?

Ako si predstavujete váš vklad do spoločného projektu?

Oba priestory, ktoré teraz mám, som musela najskôr prerobiť, kým som sa dostala k ich otvoreniu. Takže s prerábaním mám veľké skúsenosti. Prvý priestor(pekaren haj) som prerabala s manželom. Druhy už spravili návrh architekti. Proces rekonštrukcie som riadila sama. Oba podniky sa rozbiehali postupne, chvíľu trvalo, kým si k nám ľudia našli cestu. Keď sa ale tak stalo, už sa pravidelne vracali :) Rada by som aj s ostatnými predávajúcimi a trhovníkmi vytvorila priateľskú atmosféru. O tento projekt sa zaujímam aj preto, že sa v podnikaní cítim trochu osamelo. Myšlienka tržnice, kde sú otvorené priestory a každé ráno sa tam všetci stretávame, aby sme otvorili svoje prevádzky ma veľmi láka. Bola by som rada, ak by som mohla prispievať do komunity, ktorá tam v budúcnosti vznikne. V rámci podujatí by som vedela zabezpečiť občerstvenie. Rada budem aj spolupracovať s ostatnými, ak to bude možné. Zaleží, v čom budu podnikáť a ako naše svety budeme vedieť prepojiť.

Vytváranie komunity: Spôľahliví



Sme féroví a transparentní. Povieme, čo si myslíme. Robíme, čo povieme. Môžete sa spoľahnúť na to, že viete kedy budeme mať otvorené. Prezradíme pôvod a príbeh našich produktov. Uprednostníme krátke potravinové toky (predajca je blízko zdroja) a prevádzky s pravidelnými, jasnými otváracími hodinami.

Otázky, na ktoré môžete odpovedať:

Aký rytmus týždňa alebo roka plánujete vo vašom priestore?

Ako si predstavujete otváracie hodiny a ako ich budete komunikovať?

Sú veci o ktorých pochybujete a potrebujete sa poradiť? Napíšte svoje otázky sem!

Máte na seba dobrú recenziu alebo referenciu? Pošlite nám ju!

Ideálne otvorené každý deň od rana do cca 18-19, podľa otváracích hodín tržnice. Pečivo sa je skoro stále. Otváracie hodiny by sme skúsili prispôbiť dopytu. Mám otázku- k svojej výrobe potrebujem aj rozvoz tovaru, keďže naše žemle potrebujeme zavazat do reštaurácií. Potrebovala by som sa teda opýtať, či vieme niekde parkovať auto v prípade, žeby ste nás vybrali? Dakujem.

Recenzie viete nájsť na Google Maps keď si kliknete na názov prevádzky.

PRIESTOR

Vytváranie zážitku „Genius Loci“: Architektúra ako hodnota.



Zachováme pôvodný architektonický zámer a pamiatkovo chránene prvky. Spoločnými silami vrátime do Tržnice moderný funkčný a unikátny priestor. Kde sa nielen budeme cítiť dobre, ale kde tvoríme nové príbehy plné krásnych zážitkov. Tržnica na Trnavskom mýte je veľmi špecifické miesto v rámci Bratislavy so silnou identitou, rozpoznateľným charakterom a atmosférou. Stavba Tržnice bola dokončená v roku 1983 podľa projektu architekta Ivana Matušika a v roku 2022 získala status Národná kultúrna pamiatka.

Otázky, na ktoré môžete odpovedať:

Akým spôsobom plánujete pracovať s architektonickými prvkami v Tržnici?

Ako vnímate zámer a v čom vidíte výhodu tohto priestoru?

Čo vás na Tržnici baví a ako chcete prispieť k tomu, aby ožila?

Čo viete spraviť, aby bola miestom na nové a jedinečné spomienky?

Ak pracujete s dizajnérmi, architektami, umelcami, môžete ich aj menovať a priblížiť čo môže byť ich pridaná hodnota.

Rada by som bola, ak by dizajn mojej prevádzky reflektoval miesto, v ktorom sa bude nachádzať. Výhodu vnímam v tom, že tržnica je na dobrom a veľmi prístupnom mieste. Zámer vnímam veľmi pozitívne, od začiatku sa teším, že sa mesto rozhodlo vdýchnuť nový život do tejto pamiatky. Páči sa mi predstava, že sa tržnica zaplní lokálnymi predajcami, ktorí budú dbať na kvalitu. Môžem spraviť jedine to, že budem piecť tak ako aj peciem už v súčasnosti. Šťastne tvare našich zákazníkov a ich opakujúce návštevy sú krásne momenty sami o sebe. S architektmi som pracovala na tvorbe dizajnu priestoru bistra. S grafickou dizajnérkou zase na tvorbe loga. Myslím, že obe prispeli k tomu, aby sa ľudia u nás cítili dobre.

Keď máte akékoľvek plány/vizualizácie/skice/predstavy o vašej novej prevádzke, môžete nám ich poslať, aby sme získali o vás lepšiu predstavu. (V prípade, že sa nedať uploadovať, poslite mailom na trznica@ekovps.sk)

 Add file

Uved'te približnú veľkosť priestoru o ktorý máte záujem. Ak máte záujem o **iný rozmer**, ako uvedené možnosti, **prosíme o napísanie rozmeru** do možnosti "Iné" *

- ☐ 4 m2/trhový stánok štandardný
- ☐ 3 - 10 m2
- ☐ 10 - 20 m2
- ☐ eventový priestor 300 - 500 m2
- ☐ skladový priestor mimo prevádzky 5 - 10 m2
- ☒ Other:

Uved'te konkrétny priestor o ktorý máte záujem.

- uved'te číslo priestoru/ priestorov s metrážou, podľa priloženého pôdorysu
- ak máte záujem o **trhové miesto** napíšte **žltý stôl**
- ak máte záujem o priestor v suteréne napíšte **KLUB** alebo **Suterén**
- ak **nemáte vybraný konkrétny priestor**, uved'te prosím metráž a funkciu.

POZNÁMKA: môže sa stať že máme viac uchádzačov o ten istý priestor. Ak **máte záujem o konkrétny priestor** napíšte možnosť A, ako aj možnosť B resp. C (alternatívne priestory). Zvýšite tým vašu šancu.

Pôdorys priestoru s prístupnými prevádzkami viete nájsť na TOMTO LINKU:
https://drive.google.com/drive/folders/1je3ocEfNwdgrNUcIbFYvUc_i1MGGwCmb?usp=sharing

Mám záujem o nejaký výrobný priestor o veľkosti od 50-110m2.

ČAS a PENIAZE

Nie je to súťaž o najvyššiu sumu za m2. V tomto bode potrebujeme vedieť, či rozumiete do čoho idete. Nájomné v Tržnici sa skladá z položiek: a) nájom (cca 5-30e/m2/mesiac), b) služby (cca 10-12e/m2/mesiac) a energie (vlastná individuálna meraná spotreba vody a elektriny).

Otázky na ktoré môžete odpovedať:

Máte vlastné finančné prostriedky, alebo investora, na investíciu do projektu?

Akú veľkosť zľavy si predstavujete pre váš projekt, s prihladením na to, aký má spoločenský, alebo charitatívny prínos, alebo všeobecne prínos pre Tržnicu?

Ako veľká je potrebná investícia do úpravy priestoru v Tržnici, kde by ste chceli mať prevádzku a aká je vaša predstava o participácii Tržnice na tejto investícii?

V tejto hodnotovej kategórii viete dostať maximálne 10 bodov (celkovo môžete dosiahnuť max 100))

Kedy by som chcel otvárať svoju novú prevádzku? *

Na predošlú otázku mi nejde napísať odpoveď. Asi nejaká chyba v dotazníku, tak napíšem sem- keďže by som chcela presťahovať svoju terajšiu prevádzku, väčšinu zariadenia už mám. Čo sa týka rekonštrukcie, zaleží od toho, ako by vyzeral konkrétny priestor, ktorý by som si mohla prenajať. Mám vlastne zdroje a ak by sa prerabka predražila, viem si požičať.

Kedy plánujete/je možné začať s opravami/stavbou vašej novej prevádzky? *

Je to na spoločnej dohode ale najskôr si to viem predstaviť o 5 mesiacov.

SÚHLAS

V zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o **ochrane osobných údajov** v znení neskorších predpisov súhlasím so správou, spracovaním a uchovaním osobných údajov pre Ekopodnik VPS za účelom komunikácie a zasielania informácií o projektoch a podujatiach Ekopodnik VPS. (Svoj súhlas môžete kedykoľvek odvolať, a to úplne. Mimo toho môže Ekopodnik VPS spracovávať Vaše osobné údaje zo zákonných dôvodov v súvislosti s plnením svojich právnych povinností a tiež pre ochranu Ekopodnik VPS.) *

☒ Súhlasím

☐ Nesúhlasím

This content is neither created nor endorsed by Google.

Google Forms

Pekáreň Háj

Zámer pekárne – výroba a predaj pekárenských výrobkov pre Tržnicu.

V Tržnici na Trnavskom chceme ponúkať čerstvé pekárenské produkty, úplne hlavný produkt z nich sú žemle na hamburger. Klienti sú všetci ľudia, ktorí majú radi čerstvé a kvalitne pečivo. Pre ľudí. Všetky vekové kategórie-deti, študenti, mamičky na materskej, psičkári, pracujúci ale hlavne všetci, ktorí sú hladní.

Vytváranie udržateľnosti a kvality: Osobní.

Náš príbeh začal od nuly. Ako študentka vysokej školy som mala sen- otvoriť si svoju pekáreň. Zobrala som si pôžičku a s kamarátkou sa nám podarilo odstúpiť priestory jednej odchádzajúcej cukrárne. Po asi pol roku to kamarátka vzdala, že ideme od toho a všetko zase predáme. Ja som ale chcela bojovať ďalej, tak som pokračovala aj sama. Dnes je to približne 8 rokov čo podnikám. Dodávam žemle do super burgrárni v Bratislave a jej okolí, okrem toho som otvorila aj bistro, kde sa venujeme hlavne kvakovému chlebu a croissantom, to sú moje ďalšie dve lásky. Do tržnice by som chcela presunúť výrobu žemlí, kvakového chleba a ostatného plneného pečiva (viď instagram). Všetko by som chcela predávať priamo návštevníkom tržnice. Momentálne som na materskej, čiže pekáreň aj bistro riadim len manažérsky ale po skončení materskej sa plánujem vrátiť opäť osobne do výroby alebo za bar.

Vytváranie udržateľnosti a kvality: Autentickí.

Unikátny sme v ručnej výrobe, ktorá je prítomná v celom procese tvorby pečiva. Som výrobcom aj predajcom. Mám výrobnú ale chcela by som ju presunúť do tržnice. Väčšie siete sú už viac menej automatizované prostredníctvom online objednávok tovaru, takže tam moc osobný kontakt nie je ale stále existujú aj menší dodávatelia a tam sú úžasní ľudia, s ktorými sme sa už časom spriatelili. Napríklad dodávatelia muky, pražiareň kávy odkiaľ berieme kávu a rôzni iní. Čo sa týka kvality, snažíme sa kupovať hlavne od slovenských výrobcov a lokálnych dodávateľov. Nie vždy sa to dá, lebo na niektoré veci potrebujeme špecificky tovar ale pokiaľ sme našli, vždy sme volili lokálny zdroj. Napríklad pražiareň kávy je z Obchodnej ulice. Prevádzky mám dve. Jednu v Petržalke a druhú v Novom meste blízko Ursínyho. Do reťazcov nedodávame, sme malovýroba zameraná hlavne na čerstvosť a keďže do produktov nepri dávame žiadne éčka, tak by to ani v reťazcoch fungovať veľmi nemohlo.

Vytváranie komunity: Starostliví

Starostlivosť vnímam tak, že si dávam záležať na tom, aby každý zákazník dostal kvalitný produkt. Nesnažím sa maskovať lacné vstupné zdroje nejakými dochucovadlami alebo zvýrazňovačmi chuti. Snažím sa piecť tak, ako by to robila moja babička, ktorá ma k pečeniu

inšpirovala. Balíme do papierových tašiek a vreciek. Na bioodpad máme zvlášť nádobu. Plasty, sklo a papier separujeme. Sociálny rozmer vnímam hlavne vo vytváraní komunity. Mám šťastie, že v okolí oboch prevádzok bývajú skvelí ľudia, ktorí k nám pravidelne chodia. S mnohými sme si aj spriatelili.

Vytváranie komunity: Spolu patriční

Oba priestory, ktoré teraz mám, som musela najskôr prerobiť, kým som sa dostala k ich otvoreniu. Takže s prerábaním mám veľké skúsenosti. Prvý priestor(pekáreň Háj) som prerábala s manželom. Na druhý už spravili návrh architekti. Proces rekonštrukcie som riadila sama. Oba podniky sa rozbiehali postupne, chvíľu trvalo, kým si k nám ľudia našli cestu. Keď sa ale tak stalo, už sa pravidelne vracali. Rada by som aj s ostatnými predávajúcimi a trhovníkmi vytvorila priateľskú atmosféru. O tento projekt sa zaujímam aj preto, že sa v podnikaní cítim trochu osamelo. Myšlienka tržnice, kde sú otvorené priestory a každé ráno sa tam všetci stretávame, aby sme otvorili svoje prevádzky ma veľmi láka. Bola by som rada, ak by som mohla prispievať do komunity, ktorá tam v budúcnosti vznikne. V rámci podujatí by som vedela zabezpečiť občerstvenie. Rada budem aj spolupracovať s ostatnými, ak to bude možné. Záleží, v čom budú podnikat' a ako naše svety budeme vedieť prepojiť.

Vytváranie zážitku „Genius Loci“: Architektúra ako hodnota.

Rada by som bola, ak by dizajn mojej prevádzky reflektoval miesto, v ktorom sa bude nachádzať. Výhodu vnímam v tom, že tržnica je na dobrom a veľmi prístupnom mieste. Zámer vnímam veľmi pozitívne, od začiatku sa teším, že sa mesto rozhodlo vdýchnuť nový život do tejto pamiatky. Páči sa mi predstava, že sa tržnica zaplní lokálnymi predajcami, ktorí budú dbať na kvalitu. Môžem spraviť jedine to, že budem piecť tak ako aj pečiem už v súčasnosti. Šťastne tvare našich zákazníkov a ich opakujúce návštevy sú krásne momenty sami o sebe. S architektmi som pracovala na tvorbe dizajnu priestoru bistra. S grafickou dizajnérkou zase na tvorbe loga. Myslím, že obe prispeli k tomu, aby sa ľudia u nás cítili dobre.

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku:

Nájom nehnuteľnosti.

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

04.04.2025

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

04.04.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Podklady na vyhlásenie nehnuteľnej veci za národnú kultúrnu pamiatku.
- Čiastočná projektová dokumentácia.
- Zameranie a schéma priestorov, tvoriace predmet stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu.

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1226 - čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.04.2025, vytvorený cez katastrálny portál.
- Kópia z katastrálnej mapy záujmového územia, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.04.2025, vytvorená cez katastrálny portál.
- Obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 04.04.2025.
- Fotodokumentácia zo dňa 04.04.2025.
- Ponuky realitných kancelárií na prenájom čiastočne porovnateľných nehnuteľností v lokalite.
- Indexy vývoja cien v stavebníctve.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

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

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Miroslav Ilavský a kol. – Ohodnocovanie nehnuteľností, Vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

Definície dôležitých pojmov sú uvedené vo Vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

a) Definície pojmov

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

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

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

R. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli primerane použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu:

Predmetom ohodnotenia je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

V prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za nebytový priestor definované. Predmetná vyhláška definuje len výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok.

Vzhľadom na skutočnosť, že vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení neurčuje konkrétny postup na určenie všeobecnej hodnoty nájmu nebytového priestoru, je použitá porovnávacia metóda aj vzhľadom na dostatok čiastočne porovnateľných nájmov obdobných nehnuteľností v lokalite.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávaciej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných nájomných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky reálnych kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tímcu predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto,

okres Bratislava III, sú v katastri nehnuteľností evidovaná v rámci celku objektu na liste vlastníctva č. 1226 v k.ú. Nové Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Datum vyhotovenia	: 3.4.2025
Obec	: 529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	: 20:39:33
Katastrálne územie	: 804690	Nové Mesto	Údaje platné k	: 2.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1226 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
10403/1	4775	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3132	10403/1	14	Nová tržnica	201	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

14 Budova obchodu a služieb

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Paradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR, IČO: 603481	1/1

1 z 2

Titul nadobudnutia: Bez zápisu
Iné údaje: Rozhodnutie Pamiatkového úradu Slovenskej republiky č. PUSR-2022/20692-3/91326/SAB zo dňa 03.11.2022, Z-25997/2022
Poznámky: Bez zápisu

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR, IČO: 603317	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Titul nadobudnutia – nepriradené

ZIADOST O ZAPIS ZO DNA 29.4.1996 C.EKO/410/96

ROZHODNUTIE C.III-3039/97 ZO DNA 6.3.1997

Žiadosť, rozhodnutie č.OVaÚP-327-3201/84-31

Žiadosť o zápis stavieb

Osvedčenie o vydržaní N 284/06 Nz 1634/07 zo dňa 15.01.07

Iné údaje - nepriradené

GP č. 82/06

Zápis GP ov.č. G1-1298/2021, Z-27065/2021

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez ťarch

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.04.2025 za účasti zástupcu správcu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Kontrolné zameranie nehnuteľností - rozmerov podstatných pre ohodnotenie nehnuteľností vykonané dňa 04.04.2025. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.04.2025.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností bola predložená nasledovne:

- Podklad na vyhlásenie nehnuteľnej veci za národnú kultúrnu pamiatku.
 - Čiastočná projektová dokumentácia.
 - Zameranie a schéma priestorov, tvoriace predmet stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu.
- Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra, majúce vplyv na ohodnotenie, neboli zistené.

Ohodnocované nehnuteľnosti sú bezprostredne dostupné z verejného priestranstva, pozemky vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia – určenia nájomu:

Časť objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

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

Neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Hodnotená nehnuteľnosť je situovaná v lokalite, ktorá je Územným plánom mesta Bratislava definovaná ako „občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu“ (kód 201). Územný plán mesta Bratislava bol schválený dňa 31.05.2007 a je zverejnený na webovej stránke mesta (www.bratislava.sk).

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba – Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

POPIS STAVBY

Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, sa nachádza do 2km severovýchodne od historického centra Hlavného mesta SR Bratislava, v rámci širšieho centra mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v lokalite zmiešanej občianskej vybavenosti lokality Trnavského mýta, s dobrými dopravnými možnosťami. V blízkosti objektu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť v rámci Hlavného mesta SR Bratislava.

Dispozičné riešenie:

Posudzovaný objekt je celkovo štvorpodlažný, obsahuje suterén a tri nadzemné podlažia. Objekt bol vybudovaný za účelom realizácie obchodných a stravovacích prevádzok.

Suterén obsahuje zásobovacie priestory, technologické priestory a priestory reštauračného charakteru. Na 1.NP a 2.NP sa nachádzajú predajné priestory a priestory správy objektu. 3.NP je tvorené prevažne skladovými a ostatnými priestormi.

Konštrukčné vyhotovenie:

Objekt je realizovaný ako železobetónový prefabrikovaný skelet konštrukčnej sústavy ŠPUO-ZIPP. Základová konštrukcia - stavba je založená v hĺbke nad 2m na základových železobetónových prefabrikovaných pätkách, doplnených hĺbkovým zakladaním. Zvislé nosné

konštrukcie sú železobetónové stĺpové prefabrikované. Stropné konštrukcie sú vytvorené prefabrikovanými železobetónovými stropnými konštrukciami. Strešná konštrukcia je prevažne plochá strecha, vytvorená z drevených väzníkov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, úplné. Opláštenie objektu je tvorené prevažne celozasklenou stenovou konštrukciou. Výplne otvorov - okná sú prevažne ako súčasť celozasklenného opláštenia objektu, v suteréne oceľové. Povrchy podláh podľa účelu prevažne keramické dlažby. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Vnútorý vodovod pre studenú aj teplú úžitkovú vodu pozostáva z oceľových potrubí. Vykurovanie ako aj ohrev vody je centrálny v rámci objektu. V rámci objektu sa nachádzajú vzduchotechnické rozvody. Vnútorá kanalizácia pozostáva zo zvislých zvodov a ležatých rozvodov.

Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, bola daná do užívania na základe dostupných podkladov v roku 1983.

zdroj: <https://www.asb.sk/architektura/restart-novej-trznice-prichadza-nove-mesto-chce-do-pamiatky-vratit-zivot>

Vzácná stavba z pera legendy

Mohutná budova na Trnavskom mýte je súčasťou hlavného mesta. Nová tržnica vznikla v rokoch 1978 až 1983. Za jej návrhom stál významný architekt Ivan Matušík, ktorého tvorba desaťročia predstavovala jeden z vrcholov slovenskej architektúry. Objekt v 80. rokoch vyplňal okraj mesta, dnes je súčasťou širšieho centra a dôležitosť Novej tržnice sa stala nepopierateľnou.

Hlavnou myšlienkou projektu bolo vytvoriť objekt v podobe preskleného kontajnera s odkrytými potrubiami vzduchotechniky v duchu ideí high-tech. Podľa registra modernej architektúry tvorí konštrukciu mohutný železobetónový skelet, v ktorom sú vložené dva bloky s predajnými a obslužnými priestormi na prízemí i na poschodí. Pre objekt sa stal typický obal objektu, zasklený plášť, ktorý má taktiež technologický vzhľad.

V roku 2022 vyhlásili Novú tržnicu za národnú kultúrnu pamiatku, čo zhodilo zo stola akékoľvek úvahy o jej zbúraní. Je však pravdou, že stavba dlhé roky upadala. Zásluhu na tom majú dlhoročné poddimenzované investície do údržby, chýbajúca stratégia, ale i samotný vek budovy. Nová tržnica stratila atraktivitu, rokmi vymizla z nákupnej mapy väčšiny obyvateľov mesta a teraz žije prázdnotou. Problematický je aj technický stav budovy, čoho dôsledkom sú vysoké náklady na jej prevádzku

Obvyklá životnosť podobných objektov sa uvažuje v rozpätí od 80 do 100 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, konštrukčné riešenie ako aj technický stav, životnosť objektu stanovujem na 100 rokov za predpokladu zabezpečenia primeranej údržby.

Časť objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Predmetom ohodnotenia je časť objektu nachádzajúca sa na 1.NP objektu, ktorá bude tvoriť jeden ucelený celok.

Ohodnocované priestory sú prístupné v rámci interiéru objektu Novej tržnice v rámci „obchodnej pasáže“.

Ohodnocované priestory boli v minulosti tvorené obchodnými prevádzkami so skladovým zázemím, tento účel však už dlhodobo neplnia.

Technický stav priestorov možno označiť „priestory po ukončenej prevádzke“. Priestory sú vykurované a vetrané centrálné v rámci objektu Novej tržnice. Svetelná aj motorická elektroinštalácia je vedená pod omietkami ako aj po povrchu stenových a stropných konštrukcií. Priestory majú možnosť napojenia na centrálny rozvod teplej a studenej vody a na kanalizačné zvody. Povrchové úpravy stien sú vápenné hladké omietky alebo keramické obklady, prípadne len nátery deliacich konštrukcií. Povrchové úpravy podláh sú prevažne z keramickej dlažby.

V rámci priestorov sa nenachádza sociálne zázemie.

Schematický pôdorys dispozičného riešenia nebytových priestorov je vykreslený v prílohe.

Za účelom obnovenie akejkoľvek prevádzky vyžadujú ohodnocované priestory rekonštrukciu, vrátane revízií vyhradených technických zariadení.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty nebytového priestoru uvažujem plochu v zmysle predloženého zamerania, ktoré bolo predmetom kontroly. V rámci dovolených tolerancií predložené zameranie priestorov zodpovedá skutočnosti.

Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností som použil koeficient cenovej úrovne $k_{CU} = 3,831$, prevzatý z tabuľky „Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ“ za IV.Q/2024, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internete Ústavu súdneho znalectva, platný k termínu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov zverejnených v publikácii: Vyparina, M. a kol. „Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurací a kaviarní

KS: 1211 Hotelové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
prevádzka: 18,49	18,49
síťad: 9,66	9,66
síťad: 9,92	9,92
prevádzka: 39,25	39,25
síťad: 9,80	9,80
síťad: 9,98	9,98
síťad: 9,82	9,82
síťad: 9,90	9,90
Spolučítaná podlahová plocha	116,82

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp ₁	Koef. štand. ks ₁	Úprava podielu cp ₁ * ks ₁	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,05	5,25	5,38
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,80	14,40	14,76
3	Stropy	8,00	0,80	6,40	6,56
4	Schody	3,00	0,80	2,40	2,46
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,80	4,00	4,10
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,05
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,20	0,60	0,62
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,05
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,51
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51
12	Okná	5,00	3,00	15,00	15,36
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,05
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,05
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,05
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,03
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,05
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,05
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,50	2,00	2,05
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,03
24	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,03
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,56
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,08
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,05
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,05
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	8,20
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,56
Spolu		100,00		97,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 97,55 / 100 = 0,9755$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,993 * 0,9755 * 1,10$$

$$VH = 1\,327,90 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III	1983	42	48	90	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,327,90 \text{ €/m}^2 \cdot 116,82 \text{ m}^2$	155 125,28
Technická hodnota	53,33% z 155 125,28 €	82 728,31

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, sa nachádza do 2km severovýchodne od historického centra Hlavného mesta SR Bratislava, v rámci širšieho centra mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v lokalite zmiešanej občianskej vybavenosti lokality Trnavského mýta, s dobrými dopravnými možnosťami. V blízkosti objektu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť v rámci Hlavného mesta SR Bratislava.

Z administratívneho hľadiska sa nehnuteľnosť nachádza v okrese Bratislava III. Dostupnosť železničnej stanice Bratislava Nové Mesto je do 3,5km, železničnej stanice Bratislava hl. stanica je do 2km. Dostupnosť na diaľnicu D1 je do 4,5km. Dostupnosť leteckej a lodnej dopravy je v rámci mesta Bratislava. Dostupnosť obecných úradov je do 15min peši. Základná obchodná sieť a služby, základná zdravotná starostlivosť a školstvo spolu s ihriskami sa nachádzajú v primeranej dostupnej vzdialenosti.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Časť objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, boli v minulosti určené ako obchodné prevádzky. Vzhľadom na situovanie priestorov v rámci objektu Novej tržnice, majú tieto rôzne spektrum komerčného využitia. Ako najúčelovejšie využitie je obchodné.

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

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností, za predpokladu opätovného uvedenia priestorov do riadnej „bezpečnej“ prevádzky.

3.1 STAVBY

3.1.1 POROVNÁVACIA METÓDA

Časť objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, slúžili v minulosti ako predajne. Vzhľadom na situovanie priestorov na 1.NP objektu v rámci „obchodnej pasáže“ je ich najefektívnejšie využitie len ako obchodné priestory.

Počet MJ stavby: 116,82 m²

Zoznam porovnávaných stavieb

Vajnorská - Obchodné priestory na prízemí priamo z ulice, 9 park. miest v cene

Na prenájom atraktívne obchodné priestory s parkovaním pre vašich klientov, s výbornou polohou na frekventovanej Vajnorskej ulici v BA – Nové Mesto. Tento veľkorysý priestor je ideálny pre rôzne druhy podnikania. Priestor s rozlohou 280 m² ponúka open space riešenie, ktoré si môžete prispôbiť podľa svojich potrieb. K dispozícii sú aj kancelárske priestory a sklad s vlastným vstupom pre zásobovanie.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	3. 4. 2025
Počet MJ stavieb:	280,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	4 760,00 €
Cena stavby na MJ:	17,00 €/m ²

Obchodný priestor na prenájom o ploche 299 m²

Na prenájom obchodný priestor pri ceste o celkovej ploche 299 m². Na prízemí sa nachádza vstup a zo zadnej časti je sektorová brána pre príjem a výdaj tovaru. Plocha prízemia je 157 m². Prízemie je prepojené s pochoďím vnútorným schodiskom. Plocha poschodia je 142 m². K dispozícii je kuchynka a soc. zariadenie.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	3. 4. 2025
Počet MJ stavieb:	299,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	2 795,00 €
Cena stavby na MJ:	9,35 €/m ²

Prenájom obchod. priestoru 152 m² na Háľkovej ul.

Prenájom klimatizovaného obchodného priestoru na Háľkovej ul.. v Bratislave – Nové mesto: prízemie Výmera: 152 m² komplet rekonštrukcia, klimatizácia, WC na prevádzke

Druh dokladu:	Ponuka RK
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	3. 4. 2025
Počet MJ stavieb:	152,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	1 800,00 €
Cena stavby na MJ:	11,84 €/m ²

PRENÁJOM: Obchodný priestor na frekventovanej Račianskej ulici

Obchodné priestory sa nachádzajú na frekventovanej Račianskej ulici v Novom Meste. Ponúkame vám: 1) Obchodné priestory:- priestory s výmerou od 106 m² do 350 m².

Druh dokladu:	Ponuka RK
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	3. 4. 2025
Počet MJ stavieb:	106,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	1 367,40 €
Cena stavby na MJ:	12,90 €/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby**Ekonomické faktory:**

Dátum prevodu: V prípade zvolených ponúk je predpokladaný dátum uzatvorenia nájomnej zmluvy rovnaký ako pre ohodnocovaný prípad. Všetky zvolené porovnávané ponuky sú k dispozícii "ihneď" a teda ich prípadná prevádzka môže začať.

Forma prevodu: Vo všetkých prípadoch sa predpokladá rovnaká forma prevodu resp. nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom. Žiadna zo zvolených ponúk neobsahuje podmienky, ktoré by akoukoľvek formou ovplyvňovali spôsob nájmu.

Spôsob kúpnej (nájomnej) ceny: V prípadoch zvolených ponúk je použitý koeficient 0,70 z dôvodu predpokladanej provízie sprostredkovateľa z realizovaného nájmu ako aj z dôvodu, že ponuková cena obvykle nebýva konečná, záujemca o nájom má spravidla vždy záujem o zníženie ponukovej ceny.

Polohové faktory:

V kontexte zvolených porovnávaných ponúk je možné konštatovať, že každá sa nachádza v prostredí s predpokladom dostatočnej klientely. Samotná ekonomická efektivita prevádzok nie je predmetom hodnotenia vzhľadom na skutočnosť, že táto je závislá predovšetkým od kvalít samotných prevádzkovateľov. V prípade zvolených ponúk je zvolený koeficient 0,9, nakoľko ohodnocované priestory sa nachádzajú v rámci budovy, ktorá vo všeobecnosti nepatrí medzi „obchodne atraktívne“ aj napriek jej situovaniu v rámci širšieho centra Hlavného mesta SR Bratislava.

Konštrukčné a fyzické faktory:

Ohodnocované priestory je možné opätovne uviesť do prevádzky podľa požiadaviek nájomcu bez „zvýšených nákladov“, rovnako ako v prípade zvolených ponúk. Z uvedeného dôvodu volím pre porovnávané nehnuteľnosti koeficient 1,00.

Názov	Vajnorská - Obchodné priestory na prízemí priamo z ulice, 9 park. miest v cene	Obchodný priestor na prenájom o ploche 299 m ²	Prenájom obchod. priestoru 152 m ² na Háľkovej ul.
Cena porovnateľného majetku [€]	4 760,00 (ponuková cena)	2 795,00 (ponuková cena)	1 800,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	17,00	9,35	11,84
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	0,7000 horšie	0,7000 horšie	0,7000 horšie
Polohové faktory	0,9000 horšie	0,9000 horšie	0,9000 horšie

Konštrukčné a fyzické faktory	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Spolu:	0,6300	0,6300	0,6300
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	10,71	5,89	7,46

Názov	PRENÁJOM: Obchodný priestor na frekventovanej Račianskej ulici
Cena porovnateľného majetku [€]	1 367,40 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	12,90
Hodnotenie faktorov	
Ekonomické faktory	0,7000 horšie
Polohové faktory	0,9000 horšie
Konštrukčné a fyzické faktory	1,0000 zhoda
Spolu:	0,6300
Vyhodnotenie	
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	8,13
Priemerná porovnateľná hodnota	8,05 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Vajnorská - Obchodné priestory na prízemí priamo z ulice, 9 park. miest v cene:

$$17,00 * (0,7000 * 0,9000 * 1,0000) = 10,71 \text{ €/m}^2$$

Obchodný priestor na prenájom o ploche 299 m²: $9,35 * (0,7000 * 0,9000 * 1,0000) = 5,89 \text{ €/m}^2$

Prenájom obchod. priestoru 152 m² na Háľkovej ul.: $11,84 * (0,7000 * 0,9000 * 1,0000) = 7,46 \text{ €/m}^2$

PRENÁJOM: Obchodný priestor na frekventovanej Račianskej ulici: $12,90 * (0,7000 * 0,9000 * 1,0000) = 8,13 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$$(10,71 + 5,89 + 7,46 + 8,13) / 4 = 8,05 \text{ €/m}^2$$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		8,05 €/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠHs = 116,82 m ² * 8,05 €/m ²	940,40 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Časť objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III	940,40
Všeobecná hodnota celkom	940,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	940,00 / mesiac bez DPH
Všeobecná hodnota slovom: Deväťstoštyridsať Eur	

V Bratislave, dňa 07.04.2024




Ing. Ivan Šimek

IV. PRÍLOHY

- Príloha č. 1:** Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1226 - čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.04.2025, vytvorený cez katastrálny portál - počet strán 2.
- Príloha č. 2:** Kópia z katastrálnej mapy záujmového územia, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.04.2025, vytvorená cez katastrálny portál - počet strán 1.
- Príloha č. 3:** Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v objekte „Tržnica“, vrátane podlahovej plochy - počet strán 2.
- Príloha č. 4:** Fotodokumentácia - počet strán 1.
- Príloha č. 5:** Mapa polohy - počet strán 1.
- Príloha č. 6:** Ponuky realitných kancelárií na prenájom čiastočne porovnateľných nehnuteľností - počet strán 4.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Obec : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 3.4.2025
 Katastrálne územie : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 20:39:33
 Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 2.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1226 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
10403/1	4775	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3132	10403/1	14	Nová tržnica	201	1

Iné údaje: Bez zápisu

STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

14 Budova obchodu a služieb

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR, IČO: 603481	1/1

Titul nadobudnutia: Bez zápisu
Iné údaje: Rozhodnutie Pamiatkového úradu Slovenskej republiky č. PUSR-2022/20692-3/91326/SAB zo dňa 03.11.2022, Z-25997/2022
Poznámky: Bez zápisu

Správca

Počet správcov: 1

Paradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR, IČO: 603317	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

ZADOST O ZAPIS ZO DNA 29.4.1996 C.EKO/410/96

ROZHODNUTIE C.III-3039/97 ZO DNA 6.3.1997

Zadost', rozhodnutie č.OVaÚP-327-3201/84-31

Zadost' o zápis stavieb

Ovvedčenie o vydržaní N 284/06 Nz 1634/07 zo dňa 15.01.07

Iné údaje - nepriradené

GP č. 82/06

Zapis GP ov.č. G1-1298/2021, Z-27065/2021

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

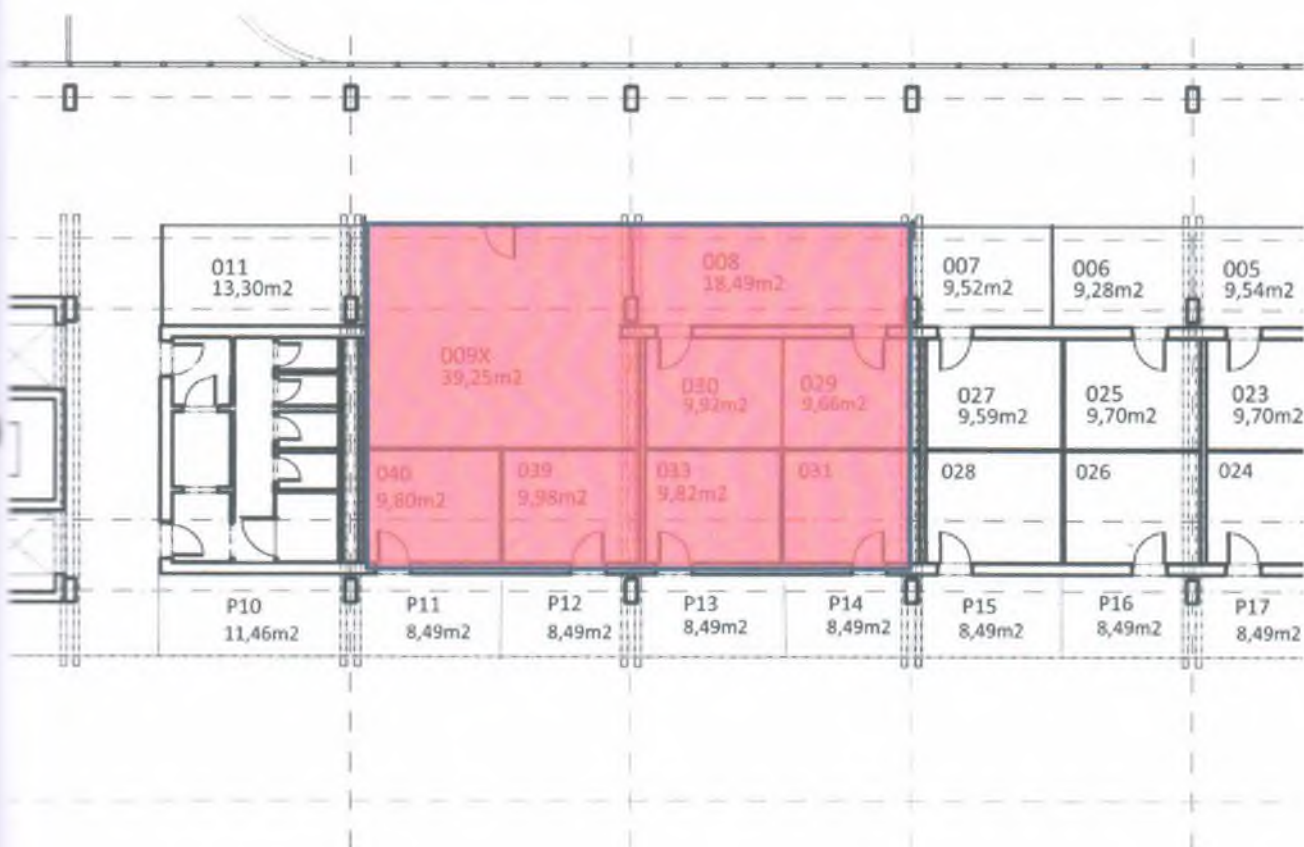
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava III	Obec Bratislava-Nové Mesto	Katastrálne územie Nové Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 10403/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	3. 4. 2025 20:15:00		
Čas platný k	2. 4. 2025 18:00:00		

Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v objekte „Tržnica“

zmluve č. o nájme časti nebytových priestorov s vyznačením predmetu nájmu



[illegible]

2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.



pohľady na objekt Nová tržnica



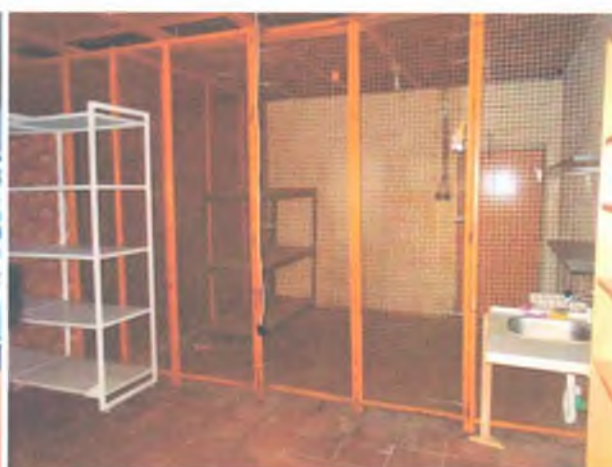
pohľad na priestory v rámci objektu – vstup

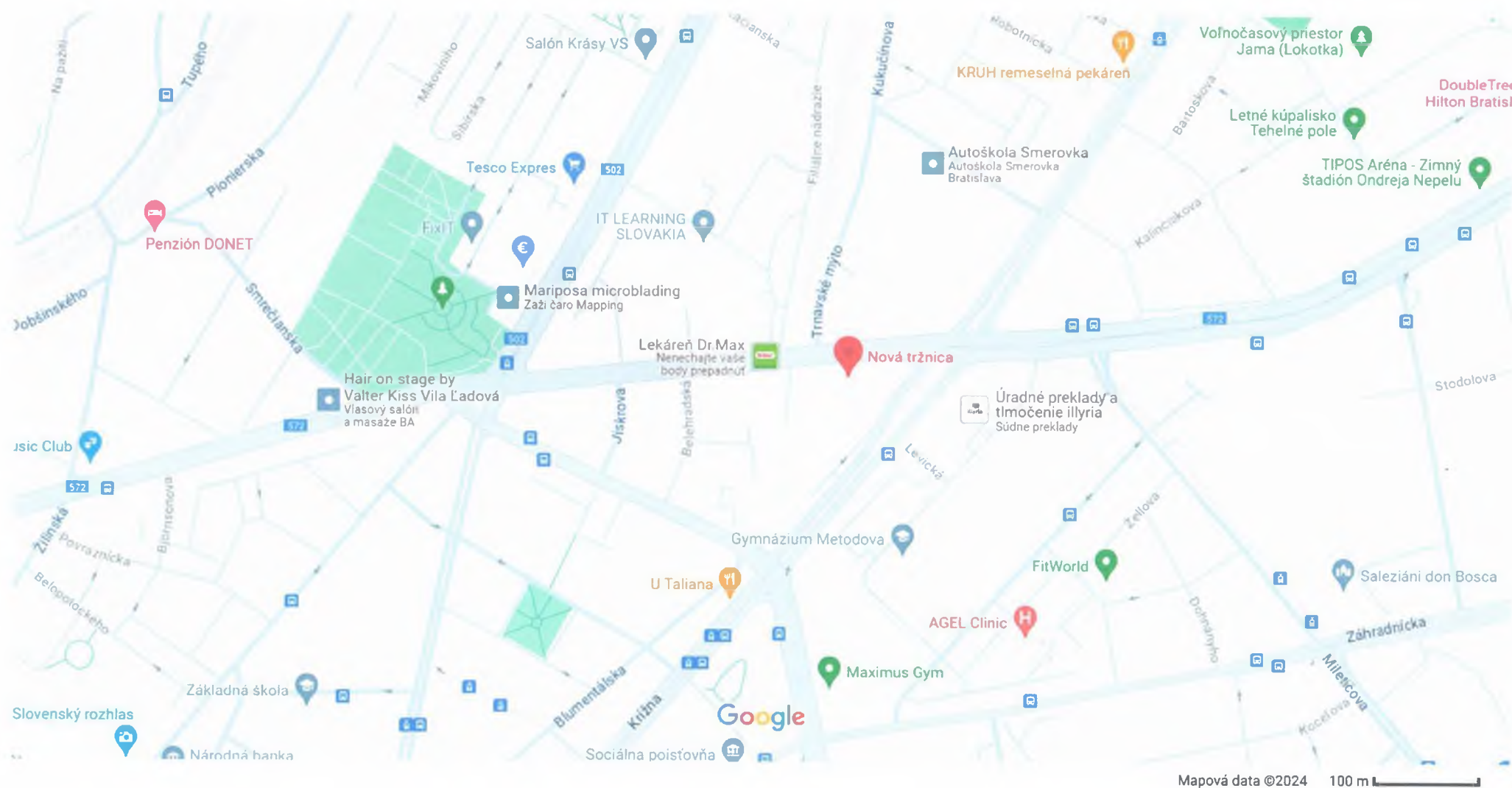


interiér priestorov



interiér priestorov







PRENÁJOM: Obchodný priestor na frekventovanej Račianskej ulici

📍 Račianska 77, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

🏠 Priestor 📏 106 m² 🏗️ Kompletná rekonštrukcia

1 367,4 €/mes.

12,9 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Obchodné priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 106 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Vlastníctvo: Firemné



Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobrazit](#)

Popis nehnuteľnosti

Obchodné priestory sa nachádzajú na frekventovanej Račianskej ulici v Novom Meste.

Ponúkame vám:

1) Obchodné priestory:

- priestory s výmerou od 106 m² do 350 m².

Doplňujúce služby:

- skladový priestor (do 150 m²) v cene 8,50 €/m²/mesiac
- vysokorýchlostný internet V-net od 48 €/mesiac,
- zariadenie kancelárie od 25 €,
- parkovacie miesta v cene od 75€/miesto.

2) Kancelárske priestory, ktoré si môžete vyskladať podľa potreby:

- kancelárske zostavy vhodné pre zázemie jednej firmy, pozostávajúce zo štyroch samostatných kancelárií tvoriaci jeden celok, vrátane sociálneho zázemia a kuchyne s výmerou 201 m²
- individuálne kancelárie

Cena kancelárií od 9,90 €/m²

+ PN (prevádzkové náklady od 2,5 €/m²)

+ energie (podľa spotreby).

Ceny sú uvedené bez DPH, energií a prevádzkových nákladov. Cena PN obchodných priestorov je od 4,5 €/m². Ponúkame zároveň na prenájom billboardy a megaboard priamo na budove. Priestory podľa dohody môžu byť zariadené nábytkom. Sú klimatizované, možnosť pripojenia na vysokorýchlostný optický internet. K dispozícii parkovacie státa vonkajšie i kryté.

[Zobrazit menej](#)



Prenájom obchod. priestoru 152 m² na Háľkovej ul.

📍 Háľkova, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

🏠 Priestor 📏 152 m² 🛠 Kompletná rekonštrukcia

1 800 €/mes.

11,84 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Obchodné priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 152 m²

🛠 Kompletná rekonštrukcia

🏠 Podlažie: 1



Zmiešaná



Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Umiestnenie: Prízemie



Nahlásiť

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)

Popis nehnuteľnosti

Prenájom klimatizovaného obchodného priestoru na Háľkovej ul.. v Bratislave - Nové mesto:

prízemie

Výmera: 152 m2

komplet rekonštrukcia, klimatizácia, WC na prevádzke

Výborná poloha , zastávka MHD

Mesačné nájomné bez DPH: 1800,- Euro + energie

PROVÍZIU pre RK NEPLATÍTE

Kontakt: Feranec, mobil 0918 810 625

Nenašli ste všetky informácie?

Napište otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.



Obchodný priestor na prenájom o ploche 299 m²

📍 Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

🏠 Priestor 📏 299 m² 🏗️ Novostavba

2 795 €/mes. s energiami

9,35 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Obchodné priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 299 m²

🏠 Novostavba

🏠 Podlažie: 1



Tehlová



Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Umiestnenie: Prízemie
- Vlastníctvo: Osobné

[Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobrazit](#)

Popis nehnuteľnosti

O 3-120

Na prenájom obchodný priestor pri ceste o celkovej ploche 299 m². Na prízemí sa nachádza vstup a zo zadnej časti je sektorová brána pre príjem a výdaj tovaru. Plocha prízemia je 157 m². Prízemie je prepojené s pochodím vnútorným schodiskom. Plocha poschodia je 142 m². K dispozícii je kuchynka a soc. zariadenie.

Cena: 2795,-EUR/m²/mesiac + energie

-strážna služba: 0,25,-EUR/m²/mesiac

Nenašli ste všetky informácie?

Napište otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.

[Napísať správu](#)





Vajnorská - Obchodné priestory na prízemí priamo z ulice, 9 park. miest v cene

📍 Vajnorská 108B, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

🏠 Priestor 📏 280 m² 🛠️ Kompletná rekonštrukcia

4 760 €/mes. s energiami

17 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

Vypočítať

Obchodné priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 280 m²

🛠️ Kompletná rekonštrukcia

🏠 Podlažie: 1/2



Vlastnosti nehnuteľnosti

- Rok poslednej rekonštrukcie: 2020
- Umiestnenie: Prízemie
- Vlastníctvo: Firemné
- Vykurovanie: Ústredné, Klimatizácia
- Prístupová komunikácia: Asfaltová
- Počet izieb / miestností: 5

[Zobraziť všetky](#)

 [Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame na prenájom atraktívne obchodné priestory s parkovaním pre vašich klientov, s výbornou polohou na frekventovanej Vajnorskej ulici v BA – Nové Mesto. Tento veľkorysý priestor je ideálny pre rôzne druhy podnikania.

Priestor s rozlohou 280 m² ponúka open space riešenie, ktoré si môžete prispôbiť podľa svojich potrieb. K dispozícii sú aj kancelárske priestory a sklad s vlastným vstupom pre zásobovanie.

- Strategická poloha s vysokou frekvenciou ľudí
Vajnorská ulica je známa svojou vysokou frekvenciou ľudí a výbornou dostupnosťou. V blízkosti sa nachádza nákupné centrum Vivo!, jazero Kuchajda, či priemyselné a administratívne budovy, čo zaručuje neustály prúd potenciálnych zákazníkov.

- Viditeľnosť a prístupnosť
Priestory sa nachádzajú na prízemí s priamym vstupom z ulice Vajnorská a sú viditeľné z viacerých strán, vrátane kolmej ulice Odborárska. Váš biznis tak bude

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 - Stavebníctvo, odvetviach 370100 - Pozemné stavby, 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914405.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 133/2025.

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

Ing. Ivan Šimek



Znalec: Ing. Ivan Šimek, Bulíkova 13, 851 04 Bratislava,
tel.: +421 903 305 879, e-mail: simek.ivo@gmail.com, <http://znalec.galati.sk>
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo 914405

Zadávateľ: EKO – podnik VPS
Halašova 20
832 90 Bratislava
IČO: 00 491 870

Číslo spisu / objednávky: objednávka č. 11/2025 zo dňa 04.04.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 133/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): 27 (11)

Počet vyhotovení: 4

Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v objekte „Tržnica“

k zmluve č. o nájme časti nebytových priestorov s vyznačením predmetu nájmu



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie miestnej rady
mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Dátum: 8.4.2025

Registrátúrne číslo konania: *doťahovať číslo konania*

Návrh na schválenie nájmu obchodných a skladových priestorov v Tržnici na Trnavskom mýte, o celkovej podlahovej ploche 116,82 m², nachádzajúcich sa na 1. nadzemnom podlaží objektu Tržnice pre Pro Gastro s.r.o., Gessayova 9, 85103 Bratislava, z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Ing. Ivana Chrenková

Riaditeľka EKO – podnik VPS

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy
 1. Žiadosť o prenájom
 2. Zámer nájomcu
 3. Znalecký posudok
 4. Situačné vymedzenie

Zodpovedný:

Ing. Ivana Chrenková

Riaditeľka EKO – podnik VPS

Spracovateľ:

Mgr, Peter Briatka

vedúci strediska Tržnica

Na rokovanie prizvať:

Mgr, Peter Briatka

vedúci strediska Tržnica

Apríl 2025

N Á V R H U Z N E S E N I A

miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu

s c h v á l i ť

; nájom obchodných a skladových priestorov v Tržnici na Trnavskom mýte, o celkovej podlahovej ploche 116,82 m², nachádzajúcich sa na 2. a 3. nadzemnom podlaží objektu Tržnice, ktorý je v správe Eko-podniku VPS so sídlom Halašova 20, Bratislava,

; nájomcovi – Pro Gastro s.r.o., Gessayova 9, 85103 Bratislava, IČO: 47708557, DIČ: 2024102916, IČ DPH: SK2024102916

; ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

; z dôvodu, že ide o nájom majetku mestskej časti, ktorý vyžaduje vykonanie opráv, udržiavacích prác, rekonštrukcie alebo modernizácie predmetu nájmu, a ktorý je v nevyhovujúcom stave nájomcom, pričom zhodnotenie predmetu nájmu sa po skončení nájmu stane vlastníctvom mestskej časti

; na dobu určitú 5 rokov

; za nájomné vo výške:

11 668,60 Eur za rok

; za nasledovných podmienok:

- nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná najneskôr do 60 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve.
- v prípade, ak nebude nájomná zmluva podpísaná zo strany nájomcu v tejto lehote, toto uznesenie stráca platnosť.

- bez pripomienok

- s pripomienkami

D Ŏ V O D O V Á S P R Á V A

Materiál je predkladaný na základe žiadosti nájomcu z vyplneného elektronického formulára o prenájom nebytového priestoru zo dňa 8. 2. 2025.

Nájomca sa prihlásil do otvorenej výzvy, ktorú vydal správca Tržnice, Eko – podnik VPS v januári 2025 v rámci Plánu Revitalizácie Tržnice. Táto výzva mala za účel nájsť nájomcov dlhodobo neprenajatých obchodných priestorov v objekte Tržnica.

Nájomca si prenájíma priestory za účelom vybudovania pekárenskej výroby a predaja pekárenských výrobkov. Nájomca svoj zámer podrobne popísal v rámci svojej prihlášky do výzvy na nájomcov. Zámer tvorí prílohu tohto materiálu.

Všeobecná hodnota nájomného prenájímaných priestorov bola stanovená znaleckým posudkom č. 133/2025, znalec Ing. Ivan Šimek zo dňa 04. 04. 2025 vo výške vo výške 11 280 EUR/rok. Po dohode s nájomcom navrhujeme ročné nájomné vo výške 11 668,60 € za rok. Táto navrhnutá suma zodpovedá výške nájomného podľa platného cenníka prenájmu priestorov v Tržnici, schváleného miestnym zastupiteľstvom. K sume nájomného sa účtujú ešte poplatky za príslušné služby spojené s využívaním priestorov. Nakoľko priestory, ktoré má nájomca v úmysle si prenajať sú v havarijnom stave, nájomca deklaruje investíciu do týchto priestorov v sume minimálne 50 000 EUR. Toto zhodnotenie priestorov sa po skončení nájmu stane vlastníctvom mestskej časti.

V súlade s § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu. Toto ustanovenie sa nepoužije pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu; osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov.

Osobitný zreteľ je daný tak ako je uvedený v návrhu uznesenia tohto materiálu.

Pekáreň Háj

Zámer pekárne – výroba a predaj pekárenských výrobkov pre Tržnicu.

V Tržnici na Trnavskom chceme ponúkať čerstvé pekárenské produkty, úplne hlavný produkt z nich sú žemle na hamburger. Klienti sú všetci ľudia, ktorí majú radi čerstvé a kvalitne pečivo. Pre ľudí. Všetky vekové kategórie-deti, študenti, mamičky na materskej, psičkári, pracujúci ale hlavne všetci, ktorí sú hladní.

Vytváranie udržateľnosti a kvality: Osobní.

Náš príbeh začal od nuly. Ako študentka vysokej školy som mala sen- otvoriť si svoju pekáreň. Zobrala som si pôžičku a s kamarátkou sa nám podarilo odstúpiť priestory jednej odchádzajúcej cukrárne. Po asi pol roku to kamarátka vzdala, že ideme od toho a všetko zase predáme. Ja som ale chcela bojovať ďalej, tak som pokračovala aj sama. Dnes je to približne 8 rokov čo podnikám. Dodávam žemle do super burgrárni v Bratislave a jej okolí, okrem toho som otvorila aj bistro, kde sa venujeme hlavne kvakovému chlebu a croissantom, to sú moje ďalšie dve lásky. Do tržnice by som chcela presunúť výrobu žemlí, kvakového chleba a ostatného plneného pečiva (viď instagram). Všetko by som chcela predávať priamo návštevníkom tržnice. Momentálne som na materskej, čiže pekáreň aj bistro riadim len manažérsky ale po skončení materskej sa plánujem vrátiť opäť osobne do výroby alebo za bar.

Vytváranie udržateľnosti a kvality: Autentickí.

Unikátny sme v ručnej výrobe, ktorá je prítomná v celom procese tvorby pečiva. Som výrobcom aj predajcom. Mám výrobnú ale chcela by som ju presunúť do tržnice. Väčšie siete sú už viac menej automatizované prostredníctvom online objednávok tovaru, takže tam moc osobný kontakt nie je ale stále existujú aj menší dodávatelia a tam sú úžasní ľudia, s ktorými sme sa už časom spriatelili. Napríklad dodávatelia muky, pražiareň kávy odkiaľ berieme kávu a rôzni iní. Čo sa týka kvality, snažíme sa kupovať hlavne od slovenských výrobcov a lokálnych dodávateľov. Nie vždy sa to dá, lebo na niektoré veci potrebujeme špecificky tovar ale pokiaľ sme našli, vždy sme volili lokálny zdroj. Napríklad pražiareň kávy je z Obchodnej ulice. Prevádzky mám dve. Jednu v Petržalke a druhú v Novom meste blízko Ursínyho. Do reťazcov nedodávame, sme malovýroba zameraná hlavne na čerstvosť a keďže do produktov nepri dávame žiadne éčka, tak by to ani v reťazcoch fungovať veľmi nemohlo.

Vytváranie komunity: Starostliví

Starostlivosť vnímam tak, že si dávam záležať na tom, aby každý zákazník dostal kvalitný produkt. Nesnažím sa maskovať lacné vstupné zdroje nejakými dochucovadlami alebo zvýrazňovačmi chuti. Snažím sa piecť tak, ako by to robila moja babička, ktorá ma k pečeniu

inšpirovala. Balíme do papierových tašiek a vreciek. Na bioodpad máme zvlášť nádobu. Plasty, sklo a papier separujeme. Sociálny rozmer vnímam hlavne vo vytváraní komunity. Mám šťastie, že v okolí oboch prevádzok bývajú skvelí ľudia, ktorí k nám pravidelne chodia. S mnohými sme si aj spriatelili.

Vytváranie komunity: Spolu patriční

Oba priestory, ktoré teraz mám, som musela najskôr prerobiť, kým som sa dostala k ich otvoreniu. Takže s prerábaním mám veľké skúsenosti. Prvý priestor(pekáreň Háj) som prerábala s manželom. Na druhý už spravili návrh architekti. Proces rekonštrukcie som riadila sama. Oba podniky sa rozbiehali postupne, chvíľu trvalo, kým si k nám ľudia našli cestu. Keď sa ale tak stalo, už sa pravidelne vracali. Rada by som aj s ostatnými predávajúcimi a trhovníkmi vytvorila priateľskú atmosféru. O tento projekt sa zaujímam aj preto, že sa v podnikaní cítim trochu osamelo. Myšlienka tržnice, kde sú otvorené priestory a každé ráno sa tam všetci stretávame, aby sme otvorili svoje prevádzky ma veľmi láka. Bola by som rada, ak by som mohla prispievať do komunity, ktorá tam v budúcnosti vznikne. V rámci podujatí by som vedela zabezpečiť občerstvenie. Rada budem aj spolupracovať s ostatnými, ak to bude možné. Záleží, v čom budú podnikat' a ako naše svety budeme vedieť prepojiť.

Vytváranie zážitku „Genius Loci“: Architektúra ako hodnota.

Rada by som bola, ak by dizajn mojej prevádzky reflektoval miesto, v ktorom sa bude nachádzať. Výhodu vnímam v tom, že tržnica je na dobrom a veľmi prístupnom mieste. Zámer vnímam veľmi pozitívne, od začiatku sa teším, že sa mesto rozhodlo vdýchnuť nový život do tejto pamiatky. Páči sa mi predstava, že sa tržnica zaplní lokálnymi predajcami, ktorí budú dbať na kvalitu. Môžem spraviť jedine to, že budem piecť tak ako aj pečiem už v súčasnosti. Šťastne tvare našich zákazníkov a ich opakujúce návštevy sú krásne momenty sami o sebe. S architektmi som pracovala na tvorbe dizajnu priestoru bistra. S grafickou dizajnérkou zase na tvorbe loga. Myslím, že obe prispeli k tomu, aby sa ľudia u nás cítili dobre.

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku:

Nájom nehnuteľnosti.

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

04.04.2025

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

04.04.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Podklady na vyhlásenie nehnuteľnej veci za národnú kultúrnu pamiatku.
- Čiastočná projektová dokumentácia.
- Zameranie a schéma priestorov, tvoriace predmet stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu.

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1226 - čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.04.2025, vytvorený cez katastrálny portál.
- Kópia z katastrálnej mapy záujmového územia, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.04.2025, vytvorená cez katastrálny portál.
- Obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 04.04.2025.
- Fotodokumentácia zo dňa 04.04.2025.
- Ponuky realitných kancelárií na prenájom čiastočne porovnateľných nehnuteľností v lokalite.
- Indexy vývoja cien v stavebníctve.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

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

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Miroslav Ilavský a kol. – Ohodnocovanie nehnuteľností, Vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

Definície dôležitých pojmov sú uvedené vo Vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

a) Definície pojmov

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

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

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

R. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli primerane použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu:

Predmetom ohodnotenia je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

V prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za nebytový priestor definované. Predmetná vyhláška definuje len výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok.

Vzhľadom na skutočnosť, že vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení neurčuje konkrétny postup na určenie všeobecnej hodnoty nájmu nebytového priestoru, je použitá porovnávacía metóda aj vzhľadom na dostatok čiastočne porovnateľných nájmov obdobných nehnuteľností v lokalite.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávaciej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných nájomných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky reálnych kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tímcu predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto,

okres Bratislava III, sú v katastri nehnuteľností evidovaná v rámci celku objektu na liste vlastníctva č. 1226 v k.ú. Nové Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Datum vyhotovenia	: 3.4.2025
Obec	: 529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	: 20:39:33
Katastrálne územie	: 804690	Nové Mesto	Údaje platné k	: 2.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1226 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
10403/1	4775	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3132	10403/1	14	Nová tržnica	201	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

14 Budova obchodu a služieb

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Paradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR, IČO: 603481	1/1

1 z 2

Titul nadobudnutia: Bez zápisu
Iné údaje: Rozhodnutie Pamiatkového úradu Slovenskej republiky č. PUSR-2022/20692-3/91326/SAB zo dňa 03.11.2022, Z-25997/2022
Poznámky: Bez zápisu

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR, IČO: 603317	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Titul nadobudnutia – nepriradené

ZIADOST O ZAPIS ZO DNA 29.4.1996 C.EKO/410/96

ROZHODNUTIE C.III-3039/97 ZO DNA 6.3.1997

Žiadosť, rozhodnutie č.OVaÚP-327-3201/84-31

Žiadosť o zápis stavieb

Osvedčenie o vydržaní N 284/06 Nz 1634/07 zo dňa 15.01.07

Iné údaje - nepriradené

GP č. 82/06

Zápis GP ov.č. G1-1298/2021, Z-27065/2021

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez ťarch

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.04.2025 za účasti zástupcu správcu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Kontrolné zameranie nehnuteľností - rozmerov podstatných pre ohodnotenie nehnuteľností vykonané dňa 04.04.2025. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.04.2025.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností bola predložená nasledovne:

- Podklad na vyhlásenie nehnuteľnej veci za národnú kultúrnu pamiatku.
 - Čiastočná projektová dokumentácia.
 - Zameranie a schéma priestorov, tvoriace predmet stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu.
- Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra, majúce vplyv na ohodnotenie, neboli zistené.

Ohodnocované nehnuteľnosti sú bezprostredne dostupné z verejného priestranstva, pozemky vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia – určenia nájomu:

Časť objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

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

Neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Hodnotená nehnuteľnosť je situovaná v lokalite, ktorá je Územným plánom mesta Bratislava definovaná ako „občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu“ (kód 201). Územný plán mesta Bratislava bol schválený dňa 31.05.2007 a je zverejnený na webovej stránke mesta (www.bratislava.sk).

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba – Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

POPIS STAVBY

Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, sa nachádza do 2km severovýchodne od historického centra Hlavného mesta SR Bratislava, v rámci širšieho centra mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v lokalite zmiešanej občianskej vybavenosti lokality Trnavského mýta, s dobrými dopravnými možnosťami. V blízkosti objektu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť v rámci Hlavného mesta SR Bratislava.

Dispozičné riešenie:

Posudzovaný objekt je celkovo štvorpodlažný, obsahuje suterén a tri nadzemné podlažia. Objekt bol vybudovaný za účelom realizácie obchodných a stravovacích prevádzok.

Suterén obsahuje zásobovacie priestory, technologické priestory a priestory reštauračného charakteru. Na 1.NP a 2.NP sa nachádzajú predajné priestory a priestory správy objektu. 3.NP je tvorené prevažne skladovými a ostatnými priestormi.

Konštrukčné vyhotovenie:

Objekt je realizovaný ako železobetónový prefabrikovaný skelet konštrukčnej sústavy ŠPŮO-ZIPP. Základová konštrukcia - stavba je založená v hĺbke nad 2m na základových železobetónových prefabrikovaných pätkách, doplnených hĺbkovým zakladaním. Zvislé nosné

konštrukcie sú železobetónové stĺpové prefabrikované. Stropné konštrukcie sú vytvorené prefabrikovanými železobetónovými stropnými konštrukciami. Strešná konštrukcia je prevažne plochá strecha, vytvorená z drevených väzníkov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, úplné. Opláštenie objektu je tvorené prevažne celozasklenou stenovou konštrukciou. Výplne otvorov - okná sú prevažne ako súčasť celozasklenného opláštenia objektu, v suteréne oceľové. Povrchy podláh podľa účelu prevažne keramické dlažby. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Vnútorný vodovod pre studenú aj teplú úžitkovú vodu pozostáva z oceľových potrubí. Vykurovanie ako aj ohrev vody je centrálny v rámci objektu. V rámci objektu sa nachádzajú vzduchotechnické rozvody. Vnútorná kanalizácia pozostáva zo zvislých zvodov a ležatých rozvodov.

Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, bola daná do užívania na základe dostupných podkladov v roku 1983.

zdroj: <https://www.asb.sk/architektura/restart-novej-trznice-prichadza-nove-mesto-chce-do-pamiatky-vratit-zivot>

Vzácná stavba z pera legendy

Mohutná budova na Trnavskom mýte je súčasťou hlavného mesta. Nová tržnica vznikla v rokoch 1978 až 1983. Za jej návrhom stál významný architekt Ivan Matušík, ktorého tvorba desaťročia predstavovala jeden z vrcholov slovenskej architektúry. Objekt v 80. rokoch vyplňal okraj mesta, dnes je súčasťou širšieho centra a dôležitosť Novej tržnice sa stala nepopierateľnou.

Hlavnou myšlienkou projektu bolo vytvoriť objekt v podobe preskleného kontajnera s odkrytými potrubiami vzduchotechniky v duchu ideí high-tech. Podľa registra modernej architektúry tvorí konštrukciu mohutný železobetónový skelet, v ktorom sú vložené dva bloky s predajnými a obslužnými priestormi na prízemí i na poschodí. Pre objekt sa stal typický obal objektu, zasklený plášť, ktorý má taktiež technologický vzhľad.

V roku 2022 vyhlásili Novú tržnicu za národnú kultúrnu pamiatku, čo zhodilo zo stola akékoľvek úvahy o jej zbúraní. Je však pravdou, že stavba dlhé roky upadala. Zásluhu na tom majú dlhoročné poddimenzované investície do údržby, chýbajúca stratégia, ale i samotný vek budovy. Nová tržnica stratila atraktivitu, rokmi vymizla z nákupnej mapy väčšiny obyvateľov mesta a teraz živa prázdnotou. Problematický je aj technický stav budovy, čoho dôsledkom sú vysoké náklady na jej prevádzku

Obvyklá životnosť podobných objektov sa uvažuje v rozpätí od 80 do 100 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, konštrukčné riešenie ako aj technický stav, životnosť objektu stanovujem na 100 rokov za predpokladu zabezpečenia primeranej údržby.

Časť objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Predmetom ohodnotenia je časť objektu nachádzajúca sa na 1.NP objektu, ktorá bude tvoriť jeden ucelený celok.

Ohodnocované priestory sú prístupné v rámci interiéru objektu Novej tržnice v rámci „obchodnej pasáže“.

Ohodnocované priestory boli v minulosti tvorené obchodnými prevádzkami so skladovým zázemím, tento účel však už dlhodobo neplnia.

Technický stav priestorov možno označiť „priestory po ukončenej prevádzke“. Priestory sú vykurované a vetrané centrálné v rámci objektu Novej tržnice. Svetelná aj motorická elektroinštalácia je vedená pod omietkami ako aj po povrchu stenových a stropných konštrukcií. Priestory majú možnosť napojenia na centrálny rozvod teplej a studenej vody a na kanalizačné zvody. Povrchové úpravy stien sú vápenné hladké omietky alebo keramické obklady, prípadne len nátery deliacich konštrukcií. Povrchové úpravy podláh sú prevažne z keramickej dlažby.

V rámci priestorov sa nenachádza sociálne zázemie.

Schematický pôdorys dispozičného riešenia nebytových priestorov je vykreslený v prílohe.

Za účelom obnovenie akejkoľvek prevádzky vyžadujú ohodnocované priestory rekonštrukciu, vrátane revízií vyhradených technických zariadení.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty nebytového priestoru uvažujem plochu v zmysle predloženého zamerania, ktoré bolo predmetom kontroly. V rámci dovolených tolerancií predložené zameranie priestorov zodpovedá skutočnosti.

Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností som použil koeficient cenovej úrovne $k_{CU} = 3,831$, prevzatý z tabuľky „Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ“ za IV.Q/2024, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internete Ústavu súdneho znalectva, platný k termínu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov zverejnených v publikácii: Vyparina, M. a kol. „Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurací a kaviarní

KS: 1211 Hotelové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
prevádzka: 18,49	18,49
síťad: 9,66	9,66
síťad: 9,92	9,92
prevádzka: 39,25	39,25
síťad: 9,80	9,80
síťad: 9,98	9,98
síťad: 9,82	9,82
síťad: 9,90	9,90
Spolu: Podlahová plocha	116,82

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp ₁	Koef. štand. ks ₁	Úprava podielu cp ₁ * ks ₁	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,05	5,25	5,38
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,80	14,40	14,76
3	Stropy	8,00	0,80	6,40	6,56
4	Schody	3,00	0,80	2,40	2,46
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,80	4,00	4,10
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,05
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,20	0,60	0,62
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,05
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,51
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51
12	Okná	5,00	3,00	15,00	15,36
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,05
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,05
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,05
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,03
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,05
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,05
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,50	2,00	2,05
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,03
24	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,03
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,56
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,08
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,05
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,05
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	8,20
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,56
Spolu		100,00		97,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 97,55 / 100 = 0,9755$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,993 * 0,9755 * 1,10$$

$$VH = 1\,327,90 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III	1983	42	48	90	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,327,90 \text{ €/m}^2 \cdot 116,82 \text{ m}^2$	155 125,28
Technická hodnota	53,33% z 155 125,28 €	82 728,31

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, sa nachádza do 2km severovýchodne od historického centra Hlavného mesta SR Bratislava, v rámci širšieho centra mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v lokalite zmiešanej občianskej vybavenosti lokality Trnavského mýta, s dobrými dopravnými možnosťami. V blízkosti objektu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť v rámci Hlavného mesta SR Bratislava.

Z administratívneho hľadiska sa nehnuteľnosť nachádza v okrese Bratislava III. Dostupnosť železničnej stanice Bratislava Nové Mesto je do 3,5km, železničnej stanice Bratislava hl. stanica je do 2km. Dostupnosť na diaľnicu D1 je do 4,5km. Dostupnosť leteckej a lodnej dopravy je v rámci mesta Bratislava. Dostupnosť obecných úradov je do 15min peši. Základná obchodná sieť a služby, základná zdravotná starostlivosť a školstvo spolu s ihriskami sa nachádzajú v primeranej dostupnej vzdialenosti.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Časť objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, boli v minulosti určené ako obchodné prevádzky. Vzhľadom na situovanie priestorov v rámci objektu Novej tržnice, majú tieto rôzne spektrum komerčného využitia. Ako najúčelovejšie využitie je obchodné.

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

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností, za predpokladu opätovného uvedenia priestorov do riadnej „bezpečnej“ prevádzky.

3.1 STAVBY

3.1.1 POROVNÁVACIA METÓDA

Časť objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, slúžili v minulosti ako predajne. Vzhľadom na situovanie priestorov na 1.NP objektu v rámci „obchodnej pasáže“ je ich najefektívnejšie využitie len ako obchodné priestory.

Počet MJ stavby: 116,82 m²

Zoznam porovnávaných stavieb

Vajnorská - Obchodné priestory na prízemí priamo z ulice, 9 park. miest v cene

Na prenájom atraktívne obchodné priestory s parkovaním pre vašich klientov, s výbornou polohou na frekventovanej Vajnorskej ulici v BA – Nové Mesto. Tento veľkorysý priestor je ideálny pre rôzne druhy podnikania. Priestor s rozlohou 280 m² ponúka open space riešenie, ktoré si môžete prispôbiť podľa svojich potrieb. K dispozícii sú aj kancelárske priestory a sklad s vlastným vstupom pre zásobovanie.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	3. 4. 2025
Počet MJ stavieb:	280,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	4 760,00 €
Cena stavby na MJ:	17,00 €/m ²

Obchodný priestor na prenájom o ploche 299 m²

Na prenájom obchodný priestor pri ceste o celkovej ploche 299 m². Na prízemí sa nachádza vstup a zo zadnej časti je sektorová brána pre príjem a výdaj tovaru. Plocha prízemia je 157 m². Prízemie je prepojené s pochoďím vnútorným schodiskom. Plocha poschodia je 142 m². K dispozícii je kuchynka a soc. zariadenie.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	3. 4. 2025
Počet MJ stavieb:	299,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	2 795,00 €
Cena stavby na MJ:	9,35 €/m ²

Prenájom obchod. priestoru 152 m² na Háľkovej ul.

Prenájom klimatizovaného obchodného priestoru na Háľkovej ul.. v Bratislave – Nové mesto: prízemie Výmera: 152 m² komplet rekonštrukcia, klimatizácia, WC na prevádzke

Druh dokladu:	Ponuka RK
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	3. 4. 2025
Počet MJ stavieb:	152,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	1 800,00 €
Cena stavby na MJ:	11,84 €/m ²

PRENÁJOM: Obchodný priestor na frekventovanej Račianskej ulici

Obchodné priestory sa nachádzajú na frekventovanej Račianskej ulici v Novom Meste. Ponúkame vám: 1) Obchodné priestory:- priestory s výmerou od 106 m² do 350 m².

Druh dokladu:	Ponuka RK
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	3. 4. 2025
Počet MJ stavieb:	106,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	1 367,40 €
Cena stavby na MJ:	12,90 €/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby**Ekonomické faktory:**

Dátum prevodu: V prípade zvolených ponúk je predpokladaný dátum uzatvorenia nájomnej zmluvy rovnaký ako pre ohodnocovaný prípad. Všetky zvolené porovnávané ponuky sú k dispozícii "ihneď" a teda ich prípadná prevádzka môže začať.

Forma prevodu: Vo všetkých prípadoch sa predpokladá rovnaká forma prevodu resp. nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom. Žiadna zo zvolených ponúk neobsahuje podmienky, ktoré by akoukoľvek formou ovplyvňovali spôsob nájmu.

Spôsob kúpnej (nájomnej) ceny: V prípadoch zvolených ponúk je použitý koeficient 0,70 z dôvodu predpokladanej provízie sprostredkovateľa z realizovaného nájmu ako aj z dôvodu, že ponuková cena obvykle nebýva konečná, záujemca o nájom má spravidla vždy záujem o zníženie ponukovej ceny.

Polohové faktory:

V kontexte zvolených porovnávaných ponúk je možné konštatovať, že každá sa nachádza v prostredí s predpokladom dostatočnej klientely. Samotná ekonomická efektivita prevádzok nie je predmetom hodnotenia vzhľadom na skutočnosť, že táto je závislá predovšetkým od kvalít samotných prevádzkovateľov. V prípade zvolených ponúk je zvolený koeficient 0,9, nakoľko ohodnocované priestory sa nachádzajú v rámci budovy, ktorá vo všeobecnosti nepatrí medzi „obchodne atraktívne“ aj napriek jej situovaniu v rámci širšieho centra Hlavného mesta SR Bratislava.

Konštrukčné a fyzické faktory:

Ohodnocované priestory je možné opätovne uviesť do prevádzky podľa požiadaviek nájomcu bez „zvýšených nákladov“, rovnako ako v prípade zvolených ponúk. Z uvedeného dôvodu volím pre porovnávané nehnuteľnosti koeficient 1,00.

Názov	Vajnorská - Obchodné priestory na prízemí priamo z ulice, 9 park. miest v cene	Obchodný priestor na prenájom o ploche 299 m ²	Prenájom obchod. priestoru 152 m ² na Háľkovej ul.
Cena porovnateľného majetku [€]	4 760,00 (ponuková cena)	2 795,00 (ponuková cena)	1 800,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	17,00	9,35	11,84
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	0,7000 horšie	0,7000 horšie	0,7000 horšie
Polohové faktory	0,9000 horšie	0,9000 horšie	0,9000 horšie

Konštrukčné a fyzické faktory	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Spolu:	0,6300	0,6300	0,6300
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	10,71	5,89	7,46

Názov	PRENÁJOM: Obchodný priestor na frekventovanej Račianskej ulici
Cena porovnateľného majetku [€]	1 367,40 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	12,90
Hodnotenie faktorov	
Ekonomické faktory	0,7000 horšie
Polohové faktory	0,9000 horšie
Konštrukčné a fyzické faktory	1,0000 zhoda
Spolu:	0,6300
Vyhodnotenie	
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	8,13
Priemerná porovnateľná hodnota	8,05 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Vajnorská - Obchodné priestory na prízemí priamo z ulice, 9 park. miest v cene:

$$17,00 * (0,7000 * 0,9000 * 1,0000) = 10,71 \text{ €/m}^2$$

Obchodný priestor na prenájom o ploche 299 m²: $9,35 * (0,7000 * 0,9000 * 1,0000) = 5,89 \text{ €/m}^2$

Prenájom obchod. priestoru 152 m² na Háľkovej ul.: $11,84 * (0,7000 * 0,9000 * 1,0000) = 7,46 \text{ €/m}^2$

PRENÁJOM: Obchodný priestor na frekventovanej Račianskej ulici: $12,90 * (0,7000 * 0,9000 * 1,0000) = 8,13 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$$(10,71 + 5,89 + 7,46 + 8,13) / 4 = 8,05 \text{ €/m}^2$$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		8,05 €/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠHs = 116,82 m ² * 8,05 €/m ²	940,40 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Časť objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III	940,40
Všeobecná hodnota celkom	940,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	940,00 / mesiac bez DPH
Všeobecná hodnota slovom: Deväťstoštyridsať Eur	

V Bratislave, dňa 07.04.2024




Ing. Ivan Šimek

IV. PRÍLOHY

- Príloha č. 1:** Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1226 - čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.04.2025, vytvorený cez katastrálny portál - počet strán 2.
- Príloha č. 2:** Kópia z katastrálnej mapy záujmového územia, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.04.2025, vytvorená cez katastrálny portál - počet strán 1.
- Príloha č. 3:** Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v objekte „Tržnica“, vrátane podlahovej plochy - počet strán 2.
- Príloha č. 4:** Fotodokumentácia - počet strán 1.
- Príloha č. 5:** Mapa polohy - počet strán 1.
- Príloha č. 6:** Ponuky realitných kancelárií na prenájom čiastočne porovnateľných nehnuteľností - počet strán 4.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Obec : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 3.4.2025
 Katastrálne územie : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 20:39:33
 Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 2.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1226 ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
10403/1	4775	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3132	10403/1	14	Nová tržnica	201	1

Iné údaje: Bez zápisu

STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

14 Budova obchodu a služieb

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR, IČO: 603481	1/1

	Titul nadobudnutia: Bez zápisu
	Iné údaje: Rozhodnutie Pamiatkového úradu Slovenskej republiky č. PUSR-2022/20692-3/91326/SAB zo dňa 03.11.2022, Z-25997/2022
	Poznámky: Bez zápisu

Správca

Počet správcov: 1

Paradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR, IČO: 603317	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

ZADOST O ZAPIS ZO DNA 29.4.1996 C.EKO/410/96

ROZHODNUTIE C.III-3039/97 ZO DNA 6.3.1997

Zadost', rozhodnutie č.OVaÚP-327-3201/84-31

Zadost' o zápis stavieb

Ovvedčenie o vydržaní N 284/06 Nz 1634/07 zo dňa 15.01.07

Iné údaje - nepriradené

GP č. 82/06

Zapis GP ov.č. G1-1298/2021, Z-27065/2021

ČASŤ C: ĎARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

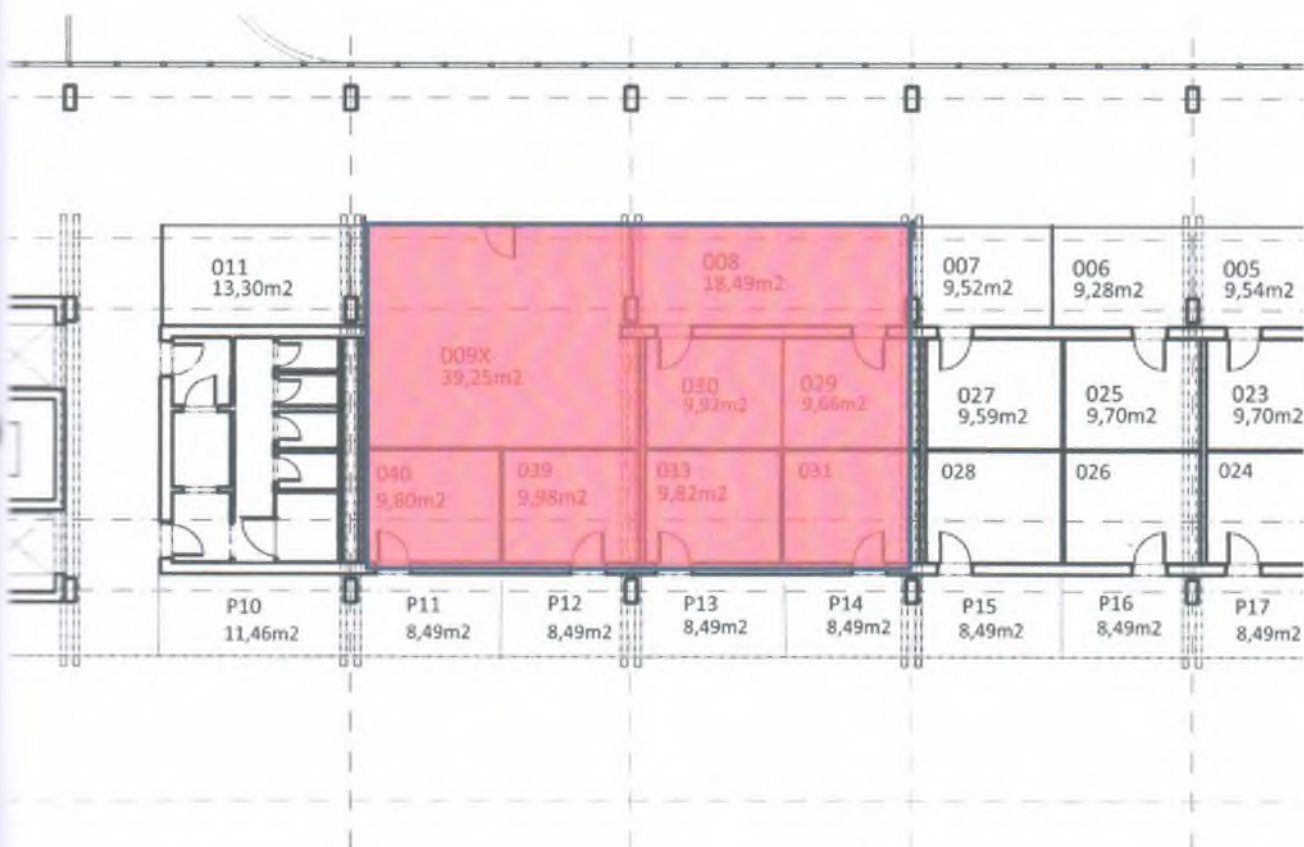
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava III	Bratislava-Nové Mesto	Nové Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 10403/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	Bez autorizácie		
Čas platný k			

Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v objekte „Tržnica“

zmluve č. o nájme časti nebytových priestorov s vyznačením predmetu nájmu



[illegible]

2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na I.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.



pohľady na objekt Nová tržnica



pohľad na priestory v rámci objektu – vstup

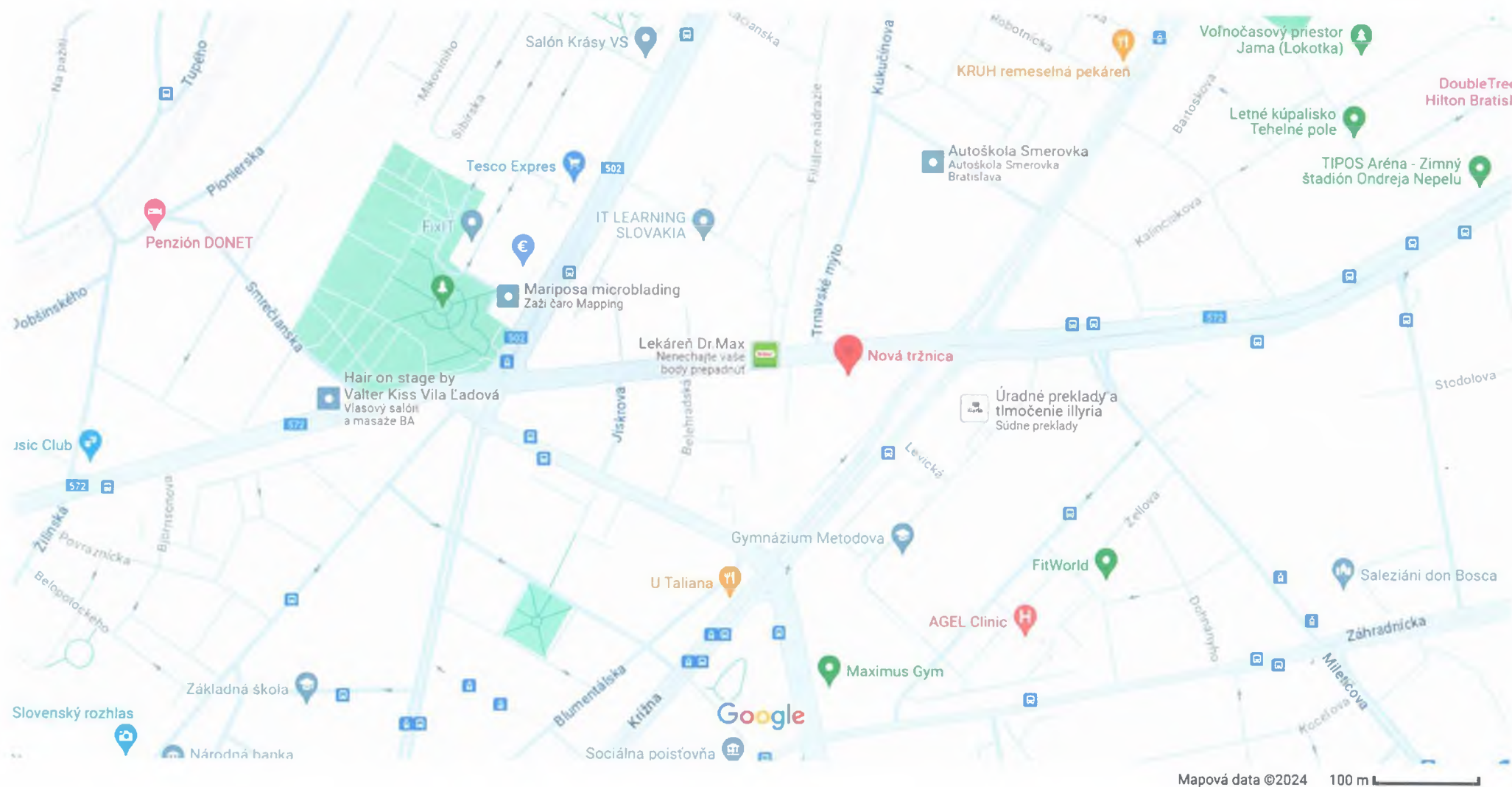


interiér priestorov



interiér priestorov







PRENÁJOM: Obchodný priestor na frekventovanej Račianskej ulici

📍 Račianska 77, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

🏠 Priestor 📏 106 m² 🏠 Kompletná rekonštrukcia

1 367,4 €/mes.

12,9 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Obchodné priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 106 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Vlastníctvo: Firemné



Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobrazit](#)

Popis nehnuteľnosti

Obchodné priestory sa nachádzajú na frekventovanej Račianskej ulici v Novom Meste.

Ponúkame vám:

1) Obchodné priestory:

- priestory s výmerou od 106 m² do 350 m².

Doplňujúce služby:

- skladový priestor (do 150 m²) v cene 8,50 €/m²/mesiac
- vysokorýchlostný internet V-net od 48 €/mesiac,
- zariadenie kancelárie od 25 €,
- parkovacie miesta v cene od 75€/miesto.

2) Kancelárske priestory, ktoré si môžete vyskladať podľa potreby:

- kancelárske zostavy vhodné pre zázemie jednej firmy, pozostávajúce zo štyroch samostatných kancelárií tvoriaci jeden celok, vrátane sociálneho zázemia a kuchyne s výmerou 201 m²
- individuálne kancelárie

Cena kancelárií od 9,90 €/m²

+ PN (prevádzkové náklady od 2,5 €/m²)

+ energie (podľa spotreby).

Ceny sú uvedené bez DPH, energií a prevádzkových nákladov. Cena PN obchodných priestorov je od 4,5 €/m². Ponúkame zároveň na prenájom billboardy a megaboard priamo na budove. Priestory podľa dohody môžu byť zariadené nábytkom. Sú klimatizované, možnosť pripojenia na vysokorýchlostný optický internet. K dispozícii parkovacie státa vonkajšie i kryté.

[Zobrazit menej](#)



Prenájom obchod. priestoru 152 m² na Háľkovej ul.

📍 Háľkova, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

🏠 Priestor 📏 152 m² 🛠 Kompletná rekonštrukcia

1 800 €/mes.

11,84 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Obchodné priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 152 m²

🛠 Kompletná rekonštrukcia

🏠 Podlažie: 1



Zmiešaná



Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Umiestnenie: Prízemie



Nahlásiť

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)

Popis nehnuteľnosti

Prenájom klimatizovaného obchodného priestoru na Háľkovej ul.. v Bratislave - Nové mesto:

prízemie

Výmera: 152 m2

komplet rekonštrukcia, klimatizácia, WC na prevádzke

Výborná poloha , zastávka MHD

Mesačné nájomné bez DPH: 1800,- Euro + energie

PROVÍZIU pre RK NEPLATÍTE

Kontakt: Feranec, mobil 0918 810 625

Nenašli ste všetky informácie?

Napište otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.



Obchodný priestor na prenájom o ploche 299 m²

📍 Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

🏠 Priestor 📏 299 m² 🏗️ Novostavba

2 795 €/mes. s energiami

9,35 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Obchodné priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 299 m²

🏠 Novostavba

🏠 Podlažie: 1



Tehlová



Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Umiestnenie: Prízemie
- Vlastníctvo: Osobné

[Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobrazit](#)

Popis nehnuteľnosti

O 3-120

Na prenájom obchodný priestor pri ceste o celkovej ploche 299 m². Na prízemí sa nachádza vstup a zo zadnej časti je sektorová brána pre príjem a výdaj tovaru. Plocha prízemia je 157 m². Prízemie je prepojené s pochodím vnútorným schodiskom. Plocha poschodia je 142 m². K dispozícii je kuchynka a soc. zariadenie.

Cena: 2795,-EUR/m²/mesiac + energie

-strážna služba: 0,25,-EUR/m²/mesiac

Nenašli ste všetky informácie?

Napište otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.

[Napísať správu](#)





Vajnorská - Obchodné priestory na prízemí priamo z ulice, 9 park. miest v cene

📍 Vajnorská 108B, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

🏠 Priestor 📏 280 m² 🛠️ Kompletná rekonštrukcia

4 760 €/mes. s energiami

17 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

Vypočítať

Obchodné priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 280 m²

🛠️ Kompletná rekonštrukcia

🏠 Podlažie: 1/2



Vlastnosti nehnuteľnosti

- Rok poslednej rekonštrukcie: 2020
- Umiestnenie: Prízemie
- Vlastníctvo: Firemné
- Vykurovanie: Ústredné, Klimatizácia
- Prístupová komunikácia: Asfaltová
- Počet izieb / miestností: 5

[Zobraziť všetky](#)

 [Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame na prenájom atraktívne obchodné priestory s parkovaním pre vašich klientov, s výbornou polohou na frekventovanej Vajnorskej ulici v BA – Nové Mesto. Tento veľkorysý priestor je ideálny pre rôzne druhy podnikania.

Priestor s rozlohou 280 m² ponúka open space riešenie, ktoré si môžete prispôbiť podľa svojich potrieb. K dispozícii sú aj kancelárske priestory a sklad s vlastným vstupom pre zásobovanie.

- Strategická poloha s vysokou frekvenciou ľudí
Vajnorská ulica je známa svojou vysokou frekvenciou ľudí a výbornou dostupnosťou. V blízkosti sa nachádza nákupné centrum Vivo!, jazero Kuchajda, či priemyselné a administratívne budovy, čo zaručuje neustály prúd potenciálnych zákazníkov.

- Viditeľnosť a prístupnosť
Priestory sa nachádzajú na prízemí s priamym vstupom z ulice Vajnorská a sú viditeľné z viacerých strán, vrátane kolmej ulice Odborárska. Váš biznis tak bude

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 - Stavebníctvo, odvetviach 370100 - Pozemné stavby, 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914405.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 133/2025.

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



Ing. Ivan Šimek



Znalec: Ing. Ivan Šimek, Bulíkova 13, 851 04 Bratislava,
tel.: +421 903 305 879, e-mail: simek.ivo@gmail.com, <http://znalec.galati.sk>
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo 914405

Zadávateľ: EKO – podnik VPS
Halašova 20
832 90 Bratislava
IČO: 00 491 870

Číslo spisu / objednávky: objednávka č. 11/2025 zo dňa 04.04.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 133/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti objektu: 2 priestory obchodného charakteru so skladovým zázemím, ktoré budú „spojené“, nachádzajúce sa na 1.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): 27 (11)

Počet vyhotovení: 4

Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v objekte „Tržnica“

k zmluve č. o nájme časti nebytových priestorov s vyznačením predmetu nájmu



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie miestnej rady
mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Dátum: 8.4.2025

Registrátúrne číslo konania: *doťahovať číslo konania*

Návrh na schválenie nájmu obchodných a skladových priestorov v Tržnici na Trnavskom mýte, o celkovej podlahovej ploche 116,82 m², nachádzajúcich sa na 1. nadzemnom podlaží objektu Tržnice pre Pro Gastro s.r.o., Gessayova 9, 85103 Bratislava, z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Ing. Ivana Chrenková

Riaditeľka EKO – podnik VPS

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy
 1. Žiadosť o prenájom
 2. Zámer nájomcu
 3. Znalecký posudok
 4. Situačné vymedzenie

Zodpovedný:

Ing. Ivana Chrenková

Riaditeľka EKO – podnik VPS

Spracovateľ:

Mgr, Peter Briatka

vedúci strediska Tržnica

Na rokovanie prizvať:

Mgr, Peter Briatka

vedúci strediska Tržnica

Apríl 2025

N Á V R H U Z N E S E N I A

miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu

s c h v á l i ť

; nájom obchodných a skladových priestorov v Tržnici na Trnavskom mýte, o celkovej podlahovej ploche 116,82 m², nachádzajúcich sa na 2. a 3. nadzemnom podlaží objektu Tržnice, ktorý je v správe Eko-podniku VPS so sídlom Halašova 20, Bratislava,

; nájomcovi – Pro Gastro s.r.o., Gessayova 9, 85103 Bratislava, IČO: 47708557, DIČ: 2024102916, IČ DPH: SK2024102916

; ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

; z dôvodu, že ide o nájom majetku mestskej časti, ktorý vyžaduje vykonanie opráv, udržiavacích prác, rekonštrukcie alebo modernizácie predmetu nájmu, a ktorý je v nevyhovujúcom stave nájomcom, pričom zhodnotenie predmetu nájmu sa po skončení nájmu stane vlastníctvom mestskej časti

; na dobu určitú 5 rokov

; za nájomné vo výške:

11 668,60 Eur za rok

; za nasledovných podmienok:

- nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná najneskôr do 60 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve.
- v prípade, ak nebude nájomná zmluva podpísaná zo strany nájomcu v tejto lehote, toto uznesenie stráca platnosť.

- bez pripomienok

- s pripomienkami

D Ž V O D O V Á S P R Á V A

Materiál je predkladaný na základe žiadosti nájomcu z vyplneného elektronického formulára o prenájom nebytového priestoru zo dňa 8. 2. 2025.

Nájomca sa prihlásil do otvorenej výzvy, ktorú vydal správca Tržnice, Eko – podnik VPS v januári 2025 v rámci Plánu Revitalizácie Tržnice. Táto výzva mala za účel nájsť nájomcov dlhodobu neprenajatých obchodných priestorov v objekte Tržnica.

Nájomca si prenájíma priestory za účelom vybudovania pekárenskej výroby a predaja pekárenských výrobkov. Nájomca svoj zámer podrobne popísal v rámci svojej prihlášky do výzvy na nájomcov. Zámer tvorí prílohu tohto materiálu.

Všeobecná hodnota nájomného prenájímaných priestorov bola stanovená znaleckým posudkom č. 133/2025, znalec Ing. Ivan Šimek zo dňa 04. 04. 2025 vo výške vo výške 11 280 EUR/rok. Po dohode s nájomcom navrhujeme ročné nájomné vo výške 11 668,60 € za rok. Táto navrhnutá suma zodpovedá výške nájomného podľa platného cenníka prenájmu priestorov v Tržnici, schváleného miestnym zastupiteľstvom. K sume nájomného sa účtujú ešte poplatky za príslušné služby spojené s využívaním priestorov. Nakoľko priestory, ktoré má nájomca v úmysle si prenajať sú v havarijnom stave, nájomca deklaruje investíciu do týchto priestorov v sume minimálne 50 000 EUR. Toto zhodnotenie priestorov sa po skončení nájmu stane vlastníctvom mestskej časti.

V súlade s § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu. Toto ustanovenie sa nepoužije pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu; osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov.

Osobitný zreteľ je daný tak ako je uvedený v návrhu uznesenia tohto materiálu.