



CORPORA[®], a. s.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1/2015

Zadávatel' posudku: Rozhlas a televízia Slovenska
Mlynská dolina
845 45 Bratislava

IČO: 47 232 480

Zmluva zo dňa: 13.01.2015

Vo veci: vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty
nehnutelnosti – " objekt Staré Grunty 6", s.č. 3387,
s príslušenstvom a pozemkami – parc. KN 2918/22,
23, 24, 25, 26, 27, v k.ú. Karlova Ves, obec: BA –
m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV., za účelom
predaja

Termín spracovania: Január 2015

Počet listov (z toho príloh): 65 (32)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3x zadávateľ, 1x archív znalca

Výtlačok č.: 1

IČO: 35804432
DIČ: 2020258383
E-mail: corpora@corpora.sk

tel.: +421/2/55 56 86 22
fax: +421/2/55 64 09 31

Záhradnícka 68
821 08 Bratislava
SLOVENSKO

I. ÚVODNÁ ČASŤ

I.1 Úloha znaleckej organizácie:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - " objekt Staré Grunty 6", s.č. 3387, s príslušenstvom a pozemkami - parc. KN 2918/22, 23, 24, 25, 26, 27, v k.ú. Karlova Ves, obec: BA - m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV., za účelom predaja.

I.2 Dátum vyžiadania posudku: 13.01.2015

I.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 23.01.2015

I.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.01.2015 /dátum obhliadky stavby/

I.5 Podklady na vypracovanie posudku :

I.5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka na vypracovanie znaleckých posudkov zo dňa 13.01.2015.
Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.183 k.ú. Karlova Ves zo dňa 25.01.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
Informatívna kópia z katastrálnej mapy, parc.č.2918/22 a súvisiace parcely, k.ú. Karlova Ves zo dňa 25.01.2015, vytvorená cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia Bratislava IV. o zmene účelu využitia stavby zo dňa 10.9.1993.
Dodatočné stavebné povolenie vydané Obvodným úradom životného prostredia Bratislava IV. zo dňa 2.2.1993.
Doklad o pôvodnom veku stavby - informácia od zadávateľa znaleckého posudku.
Informácia o platenej dani z nehnuteľností - daňové priznanie na daň z nehnuteľností.
Informácia od zadávateľa o platenom poistení za nehnuteľností.
Čiastková projektová dokumentácia k stavbe.
Informácia o obstarávacej a zostatkovej cene nehnuteľností.

I.5.2 Získané znalcom :

Poznámky znalca pri obhliadke a zameraní skutkového stavu stavby s príslušenstvom.
Fotodokumentácia stavby.
Porovnateľné prenájmy a predaje v danej lokalite.

I.6 Použitý právny predpis:

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

I.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
STN 7340 55 - Výpočet obstavanej priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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

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

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

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

I.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Elektrická prípojka nebude hodnotená z dôvodu nutnosti vybudovania si novej prípojky na verejný zdroj.

I.9 Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Predaj nehnuteľností formou verejnej obchodnej súťaže

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie a použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá zohľadňuje všetky faktory, ktoré vplyvajú na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Použitá je kombinovaná metóda, keďže stavba je administratívneho charakteru a je schopná dosahovať výnos formou prenájmu. Podklady pre kombinovanú metódu boli získané prostredníctvom vlastníka nehnuteľností, informácie o porovnateľných prenájmoch zabezpečil znalec. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je uplatnený podľa posledných známych údajov zverejnených na stránkach ÚSZ Bratislava, pre III. štvrtrok 2014, na úrovni 2,251.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve; ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo liniových, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu, alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu:

Podľa listu vlastníctva č. 183 k.ú. Karlova Ves, zo dňa 25.01.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava (uvádzané sú len stavby a pozemky, ktoré sú predmetom ohodnotenia v rámci tohto znaleckého posudku).

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.2918/22, zastavané plochy a nádvoria o výmere 206 m²
parc.č.2918/23, ostatné plochy o výmere 159 m²
parc.č.2918/24, ostatné plochy o výmere 201 m²
parc.č.2918/25, zastavané plochy a nádvoria o výmere 234 m²
parc.č.2918/26, ostatné plochy o výmere 138 m²
parc.č.2918/27, zastavané plochy a nádvoria o výmere 135 m²

Stavby

Staré Grunty 6, s.č. 3387, na p.č. 2918/22

Staré Grunty 6, s.č. 3387, na p.č. 2918/25

B. Vlastníci:

1 Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská dolina, Bratislava, PSČ 845 45, SR

IČO : 47 232 480

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis zn. 97/79/ODOV/UIR/29/93 z 18.1.1993 - Vz 131/93

Žiadosť o zápis č.OIC/22/94,GP zo dňa 2.2.1994 - Vz 116/94

Žiadosť o zápis (Kolaud. rozh. č. 326/1573/94, GP č. 187-94062) - Vz 361/94
Žiadosť o zápis GP č. 9-2/94/59 - Vz 201/95
Žiadosť o zápis GP č. 2-95-494 - Vz 202/95
Žiadosť o zápis GP č. 1745143-9-95, 17453143-10-95 - Vz 376/95
Žiadosť o zápis stavieb zo dňa 26.6.2003
Darovacia zmluva V-14988/09 zo dňa 13.08.2009

C. Ďalšie:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Rekl. č. 29/2000 z 10.2.2000;
GP č. 32176708-10/95;
Zápis GP č. 05-6/1999
Žiadosť o vykonanie zmeny názvu vlastníka na základe zák. č. 16/2004 Z.z. v zmysle § 23 zo dňa 16.2.2004
Zápis GP č. 10/2004
GP č. 40/2009
Zápis GP č. 13 - 2008 zo dňa 17.02.2008 (V-4692/09)
Zmena obchodného mena v zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 532/2010 Z.z. o Rozhlase a televízii Slovenska, R-535/11
Zmena adresy sídla spoločnosti, R-3196/12.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.01.2015 za účasti zástupcu vlastníka.
Zameranie vykonané dňa 23.01.2015.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.01.2015.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnávanie súladu projektovej dokumentácie s stavebnou dokumentáciou so skutočným stavom:

Technická dokumentácia bola poskytnutá a porovnaná so skutkovým stavom. Pri zameraní neboli zistené zásadné dispozičné zmeny. Skutkový stav je vo fotokópiách v prílohe znaleckého posudku. Stavba je na liste vlastníctva riadne zapísaná, s prideleným súpisným číslom, situovaná na dvoch parcelách. Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené, vek stavby bol odhadnutý na základe informácií vlastníka nehnuteľnosti.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnávanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom nehnuteľností.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby

Staré Grunty 6 - p.č. 2918/22, 2918/25, s.č. 3387

Vonkajšie úpravy

Kamenné oplotenie so vstupnou bránou
Vodovodná prípojka
Vodomerná šachta
Prípojka kanalizácie
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby
Vonkajšie betónové schody

Spevnené plochy betónové
Oporné betónové múry
Pergola
Stípy osvetlenia

Pozemky

parc.č.2918/22, zastavané plochy a nádvoría o výmere 206 m²
parc.č.2918/23, ostatné plochy o výmere 159 m²
parc.č.2918/24, ostatné plochy o výmere 201 m²
parc.č.2918/25, zastavané plochy a nádvoría o výmere 234 m²
parc.č.2918/26, ostatné plochy o výmere 138 m²
parc.č.2918/27, zastavané plochy a nádvoría o výmere 135 m²

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Staré Grunty 6 - p.č. 2918/22, 2918/25, s.č. 3387

Stavba je situovaná na parc. č. 2918/22 a 2918/25, s prideleným samostatným súpisným číslom 3387. Jedná sa o dvojpodlažný objekt, v menšej časti podpivničený. Vek pôvodnej stavby bol stanovený na základe informácií od zadávateľa znaleckého posudku zaslaných mailom v nasledujúcom znení:

„na základe Vášho požiadania zo dňa 2.4.2012 Vám oznamujem, že v archíve majetkovo - právnej agendy nehnuteľností RTVS v dvoch zložkách pri pôvodných majiteľoch predmetných nehnuteľností sa nenachádza žiadne kolaudačné rozhodnutie. Súčasná nehnuteľnosť boli pôvodne dva rodinné domy. Nachádzajú sa ale Znalecké posudky, ktoré tvoria súčasť Kúpnych zmlúv:

- 1. Kúpna zmluva : Ján Hrdlovič a manž./Slovenská televízia Bratislava z 5.12.1975 - vek stavby podľa Znaleckého posudku z 20.12.1974 - 40 rokov, čiže bol postavený v roku 1934 a následne bol rekonštruovaný v roku 1964.*
- 2. Kúpna zmluva Juliana Hrdlovičová/ Slovenská televízia Bratislava z 15.5.1973 - podľa Znaleckého posudku z 6.5.1973 RD bol postavený v roku 1934 a následne bol rekonštruovaný v rokoch 1953 a 1963.“*

Na základe uvedených informácií sa jedná o nehnuteľnosť postavenú v roku 1934 pôvodne ako dvojdom. V roku 1991 bola vypracovaná projektová dokumentácia rekonštrukcie dvojdomu na kancelárske priestory a v roku 1992 bola realizovaná prestavba, ktorá bola následne v roku 1993 povolená dodatočným povolením a následne bola schválená aj zmena využitia stavby. Tá však už nebola zavkladovaná do katastra nehnuteľností a nehnuteľnosť je aj naďalej vedená ako druh stavby 10 - rodinný dom. vzhľadom na jeho účel využitia v minulosti je stavba hodnotená ako administratívna budova a zatriedená ako KS 1220 - budovy pre administratívu. V súčasnosti sa stavba nevyužíva a je prestavaná na administratívne a kancelárske priestory.

Dispozičné riešenie :

Z dispozičného hľadiska stavba pozostáva z dvoch pivníc v suteréne, kancelárskych miestností, sociálneho zázemia a kuchynky v 1. NP a z podkrovných kancelárskych miestností a skladu.

Technický popis vyhotovenia :

V roku 1992 bol stavebný objekt kompletne zrekonštruovaný, z pôvodných častí zostali prakticky len základy a obvodové konštrukcie. Pôvodné časti boli zbúrané v rozsahu: demontáže škridle, laťovania, odstránenie 50 % krovu, odstránenie záklopu z dosák, odstránenie stropu nad prízemím, zbúranie komína - 2 ks, odstránenie omietok, okien a dverí, odstránenie podláh a priečok.

Následne boli vyhotovené nové priečky, strop, schodisko aj so základom, omietky vonkajšie a vnútorné, mazanina podláh, aj s vodorovnou izoláciou, osadenie krovu, krytiny, plastových okien - v pôvodnom delení, hliníkových vchodových dverí, podláh rôzneho charakteru - keramické, plávajúce a na báze kobercovín, nových inštalácií elektro, vody, kanalizácie, slaboprúdových rozvodov, zabezpečovacieho systému a podhľadu podkrovia z tatranského profilu. V podkrovnom podlaží sú miestnosti klimatizované. Ohrev vody je riešený prostredníctvom bojlera a vykurovanie elektrické, zabezpečené prostredníctvom konvektorov a ohrievačov v sociálnych miestnostiach.

Z hľadiska inžinierskych sietí je objekt napojený na elektrinu, vodu, kanalizáciu a slaboprúd. V okolí objektu je inštalované vlastné vonkajšie osvetlenie, ktoré je ohodnotené v rámci vonkajších úprav.

Vzhľadom na rozsiahle realizované rekonštrukčné práce stanovujem opotrebenie stavby analytickou metódou pre každý konštrukčný prvok samostatne.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
18,45*10,985*0,2	40,53
Spodná stavba	
(4+0,5+0,4)*(3,5+0,5+0,4)*2*2,05	88,40
Vrchná stavba	
18,45*10,985*3,95	800,56
Zastrešenie	
18,45*10,985*4,23/2 - 2 * (4,7*10,985*4,23)/4	319,46
Obstavaný priestor stavby celkom	1 248,95

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy administratívne (správne)

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 EUR/m³

Koeficient konštrukcie:

k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	4,9*4,4*2	43,12		2,05	2,05
Nadzemné	1	10,985*18,45	202,67	Repr. 3,8		3,8
Podkrovné	1	16,15*8,985	145,11	Repr. 2,75		2,75

Priemerná zastavaná plocha:

(202,67 + 145,11) / 2 = 173,89 m²

Priemerná výška podlaží:

*(43,12 * 2,05 + 202,67 * 3,8 + 145,11 * 2,75) / (43,12 + 202,67 + 145,11) = 3,22 m*

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

k_{ZP} = 0,92 + (24 / 173,89) = 1,0580

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,22) = 0,9522

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,43
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,89
3	Stropy	9,00	0,80	7,20	7,58
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,90	6,30	6,64
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	1,90
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,90	6,30	6,64
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,16
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,11
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,16
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,16
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,25	6,25	6,58
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	2,84
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,21
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,32
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,16
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,16
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,75	1,50	1,58
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,80	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,16
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,32
	Spolu	100,00		94,95	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 94,95 / 100 = 0,9495$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,251$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,251 * 0,9495 * 1,0580 * 0,9522 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 206,8580 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	8,43	70,00	5,90
2	Zvislé konštrukcie	17,89	70,00	12,52
3	Stropy	7,58	40,00	3,03
4	Zastrešenie bez krytiny	6,64	30,00	1,99
5	Krytina strechy	1,90	40,00	0,76
6	Klampiarske konštrukcie	0,95	40,00	0,38
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,64	40,00	2,66
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,16	50,00	1,58
9	Vnútorné keramické obklady	2,11	40,00	0,84
10	Schody	3,16	40,00	1,26
11	Dvere	3,16	40,00	1,26
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,58	35,00	2,30
14	Povrchy podláh	2,84	35,00	0,99
15	Vykurovanie	4,21	30,00	1,26
16	Elektroinštalácia	6,32	30,00	1,90
17	Bleskozvod	1,05	30,00	0,32
18	Vnútorný vodovod	3,16	30,00	0,95
19	Vnútorná kanalizácia	3,16	35,00	1,11
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,58	30,00	0,47
22	Vybavenie kuchýň	0,00	40,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,16	40,00	1,26
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,32	60,00	3,79
	Opotrebenie			46,53%
	Technický stav			53,47%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$206,8580 \text{ €/m}^3 * 1248,95 \text{ m}^3$	258 355,30
Technická hodnota	53,47 % z 258 355,30 €	138 142,58

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Kamenné oplotenie so vstupnou bránou

Jedná sa o kamenné oplotenie od cesty realizované v roku 1992, o celkovej dĺžke 58 bežných metrov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	58,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: z lomového kameňa	58,00m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: $34 + 24 = 58,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $58 * 0,5 = 29,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kamenné oplotenie so vstupnou bránou	1992	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(58,00\text{m} * 57,93 \text{ €/m} + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,251 * 1,10$	8 936,39
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 8\,936,39 \text{ €}$	4 825,65

2.2.2 Vodovodná prípojka

Jedná sa o prípojku vody z roku 1964, o celkovej dĺžke 16 metrov, s predpokladanou životnosťou 60 rokov.

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 3,5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1964	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,251 * 1,10$	359,57
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 359,57 \text{ €}$	53,94

2.2.3 Vodomerná šachta

Medzi domčekom a autobusovou zástavkou sa nachádza vodomerná betónová šachta s oceľovým príklopom opatreným vysiacim zámkom, kde je napojená z hlavnej vetvy vodovodná prípojka.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $1,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1964	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,251 * 1,10$	1 133,28
Technická hodnota	$36,25 \% \text{ z } 1\,133,28 \text{ €}$	410,81

2.2.4 Kanalizačná šachta

Pri vstupe do podzemného podlažia je kanalizačná pôvodná šachta, cez ktorú bolo vykonané prepojenie v roku 1992 na rozvod mestského kanalizačného zberača.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $8600/30,1260 = 285,47 \text{ €/Ks}$

Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta	1962	53	17	70	75,71	24,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 285,47 \text{ €/Ks} * 2,251 * 1,10$	706,85
Technická hodnota	$24,29 \% \text{ z } 706,85 \text{ €}$	171,69

2.2.5 Prípojka kanalizácie

Jedná sa o prípojku kanalizácie z roku 1992, napojenú do jestvujúcej šachty pri budove, o celkovej dĺžke 5 metrov, s predpokladanou životnosťou 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1992	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,251 * 1,10$	878,40
Technická hodnota	54,00 % z 878,40 €	474,34

2.2.6 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

V okolí objektu sú realizované spevnené plochy zo zámkovej dlažby, vybudované v roku 1992 o celkovej výmere 199 metrov štvorcových, s predpokladanou životnosťou 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:

$$5+0,9*12,9+1,4*2*2+5*3,6 = 199,08 \text{ m}^2 \text{ ZP}$$

$$15*4,5+11*3,4+4*3/2+1,55*18,45+1,95*12,$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	1992	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$199,08 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,251 * 1,10$	7 201,88
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 7 201,88 \text{ €}$	3 889,02

2.2.7 Vonkajšie betónové schody

Pri objekte sú vybudované vonkajšie betónové schody v počte 28 bm stupňa, s predpokladanou životnosťou 50 rokov..

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $5+5*0,9*2+2*7 = 28 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie betónové schody	1992	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,251 * 1,10$	495,02
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 495,02 \text{ €}$	267,31

2.2.8 Spevnené plochy betónové

V okolí objektu sú realizované betónové spevnené plochy, vybudované v roku 1992 o celkovej výmere 67 metrov štvorcových, s predpokladanou životnosťou 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3*10,8+3*4+5*4,5 = 66,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové	1992	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$66,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,251 * 1,10$	1 429,57
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 1\,429,57 \text{ €}$	771,97

2.2.9 Oporné betónové múry

V okolí objektu sú realizované oporné betónové múry z monolitického betónu, keďže stavba je situovaná v miernom svahu. Predpokladaná životnosť múrov je na úrovni 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické
Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:
 $34*0,3*1,3+2*0,3*0,5*2+2,2*0,3*2+2*1,3*0,3*4+2*1,2*0,3+(3+19,05+20,95-1,2)*1,35*0,3+(9,8+6,6)*0,3*2 = 45,79 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné betónové múry	1992	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45,79 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,251 * 1,10$	4 892,37
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 4 892,37 \text{ €}$	2 641,88

2.2.10 Pergola

Na susednom pozemku, ktoré sú taktiež vo vlastníctve majiteľa hlavnej nehnuteľnosti, je vybudovaná drevená konštrukcia, pravdepodobne v minulosti využívaná ako terasa. Celková zastavaná plocha 18 m², predpokladaná životnosť 30 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
 Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt.
 výplňou stropu
 Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $5*3,6 = 18 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pergola	1992	23	7	30	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$18 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,251 * 1,10$	2 766,45
Technická hodnota	23,33 % z 2 766,45 €	645,41

2.2.11 Stĺpy osvetlenia

Ide o vlastné vybudované vonkajšie osvetlenie v okolí budovy – osvetľovacie stĺpy v celkovom počte 5 kusov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.h) svietidlo parkové stožiarové
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $8305/30,1260 = 275,68 \text{ €/Ks}$

Počet merných jednotiek: 5 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stĺpy osvetlenia	1992	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ Ks} * 275,68 \text{ €/Ks} * 2,251 * 1,10$	3 413,06
Technická hodnota	54,00 % z 3 413,06 €	1 843,05

2.2.12 Vonkajšie osvetlenie

Jedná sa o vlastné vybudované vonkajšie osvetlenie v okolí budovy – zemné rozvody o celkovej dĺžke 61 bežných metrov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.c) kábelová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $335/30,1260 = 11,12 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $13+4+3+16+3+6+11+5 = 61 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie osvetlenie	1992	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

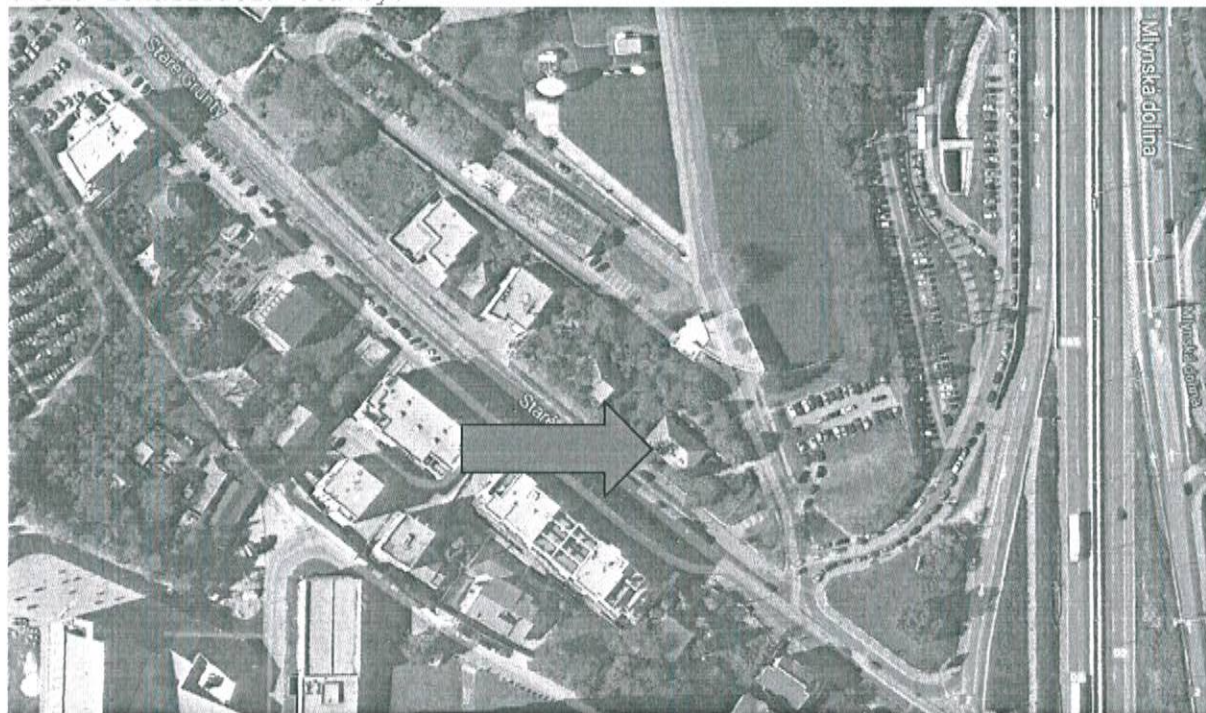
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$61 \text{ bm} * 11,12 \text{ €/bm} * 2,251 * 1,10$	1 679,59
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 1\,679,59 \text{ €}$	906,98

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Staré Grunty 6 - p.č. 2918/22, 2918/25, s.č. 3387	258 355,30	138 142,58
Kamenné oplatenie so vstupnou bránou	8 936,39	4 825,65
Vodovodná prípojka	359,57	53,94
Vodomerná šachta	1 133,28	410,81
Kanalizačná šachta	706,85	171,69
Prípojka kanalizácie	878,40	474,34
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	7 201,88	3 889,02
Vonkajšie betónové schody	495,02	267,31
Spevnené plochy betónové	1 429,57	771,97
Oporné betónové múry	4 892,37	2 641,88
Pergola	2 766,45	645,41
Stĺpy osvetlenia	3 413,06	1 843,05
Vonkajšie osvetlenie	1 679,59	906,98
Celkom:	292 247,73	155 044,63

rôzne účely - obchodno-administratívne, využívanie na bývanie je málo pravdepodobné, ale nie je ho možné vylúčiť. Teoreticky by stavba mohla byť využívaná aj na skladovacie účely, aj keď toto využitie je neefektívne, najmä vo vzťahu k lokalite.

Užšia lokalizácia stavby:



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by zásadne vplývali na využívanie nehnuteľností. Na Liste vlastníctva nie sú zapísané žiadne ťarchy. Nový vlastník si bude musieť vysporiadať vstup na pozemok, ak bude chcieť využívať existujúci vjazd z p.č. 2915/7 vo vlastníctve Rozhlasu a televízie Slovenska na p.č. 2918/24. toto je možné riešiť formou vecného bremena.

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ STAVBY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU Žilina.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typu nehnuteľnosti, jej kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,750, v súlade s predpokladaným koeficientom stanovovaným ÚSI Žilina. Odborná literatúra uvažuje s koeficientom na úrovni od 0,600 - 0,800 pre občiansku vybavenosť v hlavnom meste Bratislava, s možnosťou zvýšenia o 0,15. Daná nehnuteľnosť je situovaná v dobrej lokalite, ale je v priemernom technickom stave, vyžaduje drobné opravy, toho času nevyužívaná, preto stanovujem koeficient na úrovni 0,750.

Faktory za zvýšenie: stavba v dobrej lokalite s vysokými cenami

nehnutelností.

Faktory za zníženie: v súčasnosti nevyužívaná stavba, v priemernom technickom stave, s vyššou hlučnosťou.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,750

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,750	13	9,7500
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,500	30	45,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,750	8	6,0000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,500	7	10,5000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,750	6	4,5000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,500	10	15,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,500	9	13,5000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,500	6	9,0000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,7500
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,250	6	13,5000
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová televízia	I.	2,250	7	15,7500
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,250	7	15,7500
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,250	10	22,5000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				

Číslo	Popis	Trieda	k_{PD}	Váha v_i	Výsledok $k_{PD} \cdot v_i$
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	8	6,0000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,750	9	6,7500
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,750	8	6,0000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,413	7	2,8910
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,750	4	3,0000
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,500	20	30,0000
	Spolu			180	239,14

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 239,14 / 180$	1,329
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} = 155\,044,63 \text{ €} \cdot 1,329$	206 054,31 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Pri stanovení výnosovej hodnoty hodnotenej nehnuteľnosti som vychádzal z údajov o prenájme, ktoré je možné dosiahnuť pri prenájme hodnotenej stavby. Tieto boli zistené miestnym šetrením a dopytom v realitných kanceláriách v lokalite a na internetovom portáli www.reality.sk. Nehnuteľnosť v súčasnosti nie je prenajatá a je nevyužívaná. Celkovo sa jedná o prenájom typických administratívnych priestorov v lokalite Staré Grunty. Pri stanovení položiek nákladov vychádzam z nákladových položiek v zmysle Záverečnej práce Výnosová hodnota nehnuteľností zapožičanej z Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline a v zmysle zaužívanej metodiky používanej pri stanovení kombinovanej metódy.

Pri výpočte uvažujem s neobmedzenou dobou životnosti stavby, keďže bola kompletne zrekonštruovaná v roku 1992 a po drobných opravách je možné ju ďalších niekoľko desiatok rokov využívať. Úrokové miery pri prenájme nehnuteľností (miery kapitalizácie) sa štandardne pohybujú v intervale od 7 do 12 %, v tomto prípade bola stanovená úroková miera na úrovni 8,72 % a zohľadňuje aj daň z príjmu. Jej štruktúra je nasledovná: 0,05 % základná sadzba Európskej centrálnej banky k dátumu ohodnotenia + 6,75 % prirážka za rizikovosť projektu + 1,92 % zohľadnenie dane z príjmu PO. Výška yieldu stanovená na úrovni 8,72 % zodpovedá yieldu využívaného pre administratívne priestory v hlavnom meste Bratislava.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Prenájom I. NP	202,67*0,85	172,27	m ²	96,00	16 537,92
Prenájom podkrovia	145,11*0,8	116,09	m ²	96,00	11 144,64
Hrubý výnos spolu:					27 682,56

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	15% z 27 682,56	4 152,38

Hrubý výnos stavby: $27\,682,56 - 4\,152,38 = 23\,530,18$ €/rok

Úžitkovú plochu možného prenájmu stanovujeme pri I. NP na úrovni 85 % zastavanej plochy a pri podkroví na úrovni 80 % zastavanej plochy. Pri výpočte je použité aj zníženie o hodnotu pozemkov, v zmysle využívanej metodiky, podiel pozemku bol stanovený na úrovni 15 %, keďže ide o hodnotný pozemok v dobrej lokalite.

Pri stanovení výšky prenájmu obchodných priestorov bola preskúmaná vzorka prenájmov administratívnych priestorov v lokalite Karlova Ves – Staré Grunty, pričom boli identifikované len 4 relevantné ponuky na prenájom:

Lokalita	Charakteristika	Plocha	Prenájom/mesiac	Prenájom/m2/mes.
K. Ves - Staré Grunty	Nebyt. priestor v novostavbe	83,00	600,00	2,40
K. Ves - Staré Grunty	Kancelárske a prevádzkové priestory novostavbe	1173,00	5865,00	5,00
K. Ves - Staré Grunty	Kancelárske priestory v budove Allianz	66,00	372,70	5,60
K. Ves - Staré Grunty	exkluziv. admin. priestory pri OC Mlyny a STV	150,00	160000	10,66
	Priemer			5,915

Nami hodnotené priestory nie sú exkluzívne, ale sú využiteľné po realizácii drobných opráv, celkový technický stav objektu je podpriemerný. Lokalita je porovnateľná s identifikovanými prenájmi, aj keď stavba je menej kvalitná, preto uvažujeme s prenájomom na úrovni nižšej ako exkluzívny nájom – teda vo výške 8,- Eur/m2/mesiac. V hodnotenej nehnuteľnosti nie sú v súčasnosti priestory prenajímané, nie je využívaná.

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Poistenie nehnuteľností	23	23,00
Daň z nehnuteľností	1231,73	1 231,73
Náklady na údržbu		
Náklady na údržbu	2,00 % z 292 247,73	5 844,95
Správne náklady		
Správne náklady	2,00 % z 23 530,18	470,60
Náklady spolu:		7 570,28

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	20% z 23 530,18	4 706,04

Daň z nehnuteľností bola stanovená na základe predloženého priznania na daň z nehnuteľností, keďže majiteľ eviduje daň len spoločne s ostatnými budovami. Poistné taktiež eviduje spoločne, majiteľ však vyčíslil samostatne platené poistenie nehnuteľností za hodnotenú stavbu.

Náklady na údržbu neboli samostatne vyčíslené, keďže stavba je v súčasnosti nevyužívaná, uvažujem s výškou na úrovni 1,25 % z východiskovej hodnoty stavby.

Správne náklady stanovujem v zmysle obvyklých podmienok a dlhodobých priemerov na úrovni 2 % z hrubého výnosu.

V súvislosti s nevyužitým nájomným je logický predpoklad, že nehnuteľnosť nebude prenajatá celý rok, aj v súvislosti so skutočnosťou, že v súčasnosti je nevyužívaná. Predpokladám malý až stredný počet nájomcov, ktorí budú nehnuteľnosti užívať. S nevyužitým nájomným uvažujem na úrovni 20 % ročne, keďže nehnuteľnosť v súčasnosti nie je prenajatá. 20 % ročne nevyužitý nájomný predstavuje hľadanie nájomcov priemerne viac ako 2 mesiace ročne, čo zodpovedá danej polohe a charakteru nehnuteľností.

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
23 530,18	7 570,28	4 706,04	11 253,86

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,05 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 6,75 \text{ \%/rok}$
Zat'azenie daňou z príjmu:	$d = 1,92 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,05 + 6,75 + 1,92 = 8,72 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 8,72 / 100 = 0,0872$

Výnosová hodnota

$$HV = (OZ / k) = 11\,253,86 / 0,0872 = 129\,058,03 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 155 044,63 €

Výnosová hodnota (HV): 129 058,03 €

Určenie váh podľa Neageliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{155\,044,63 - 129\,058,03}{129\,058,03} * 100 = 20,14\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 3$

Výnosová hodnota stavieb bola vypočítaná na porovnateľnej úrovni ako technická hodnota stavieb - rozdiel len 4 %. Výnosový potenciál tejto nehnuteľnosti je relatívne vysoký, ale len preto, že ide o kancelárske priestory v dobrej lokalite. V zmysle usmernenia ministerstva spravodlivosti SR a metodiky používanej pri ohodnotení nehnuteľností je potrebné v prípadoch, keď je výnosová hodnota porovnateľná s technickou, počítať s jednoduchým aritmetickým priemerom. Na základe týchto skutočností stanovujem jednotlivé váhy: technická hodnota - 1, výnosová hodnota - 3.

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(3 * 129\,058,03) + (1 * 155\,044,63)}{3 + 1} = 135\,554,68 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	206 054,31
Kombinovaná metóda	135 554,68

V rámci vypočítaných hodnôt je vybraná kombinovaná metóda, ktorá bola vypočítaná na nižšej úrovni ako hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie, ide totiž o metódu flexibilnejšiu z hľadiska pohľadu do budúcnosti, keďže vychádza z predpokladaných nájmov.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

VŠH stavieb = 135 554,68 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Ohodnocované pozemky vedené na LV č. 183

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území hlavného mesta Bratislava, v lokalite Staré Grunty, k.ú. Karlova Ves. Hodnotené sú len pozemky pod objektom „Staré Grunty 6“ a okolité pozemky. Pozemky sú vo vlastníctve majiteľa stavby, sú len mierne svahovité a v tesnej blízkosti prostriedkov hromadnej dopravy (autobus), s dobrou úpravou ciest a možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete.

Prístup je po spevnených verejných komunikáciách. Jedná o pozemky v obchodno-obytnej zóne mesta využívané na administratívne účely. Negatívne účinky na pozemky boli identifikované v podobe vyššej hlučnosti – blízkosť diaľničného obchvatu. Pri ohodnotení bol vykonaný prieskum pozemkov v lokalite Bratislava - Staré Grunty, kedy sa pozemky určené na bytovú a administratívnu výstavbu pohybujú v intervale od 280 - 380,- Eur/m², v závislosti od konkrétnej lokality a vybavenia inžinierskymi sieťami. Z tohto dôvodu je využitý koeficient zvyšujúcich faktorov na úrovni 2,00 - pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu.

Z hľadiska porovnateľných pozemkov boli identifikované priamo v lokalite Staré Grunty nasledujúce pozemky:

Lokalita	Druh pozemku	Výmera	Cena spolu	Cena/m ²
Staré Grunty	Lukratívny pozemok, krásny výhľad	1 000	380 000	380,00
Staré Grunty	poz. pre byt. výstavbu -ÚR na výstavbu RD alebo bytov, IS v dos.	1 000	302 000	302,00
Staré Grunty	Stav. Pozemok s výhľadom na Rakúsko	750	262 500	350,00
Karlova Ves	Pozemok pre bytovú výstavbu	6 000	1 680 000	280,00
	Priemer			303,00

Stanovená všeobecná hodnota pozemku na úrovni 290,39 Eur/m² rešpektuje skutočnosť, že pozemok je plne vybavený inžinierskymi sieťami a je už zastavaný. Pri nezastavanom pozemku takéhoto charakteru predpokladáme cenu v súčasnosti na úrovni od 300,- Eur/m² s DPH.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
2918/22	zastavaná plocha a nádvorie	206	206,00	1/1	206,00 m ²
2918/23	ostatná plocha	159	159,00	1/1	159,00 m ²
2918/24	ostatná plocha	201	201,00	1/1	201,00 m ²
2918/25	zastavaná plocha a nádvorie	234	234,00	1/1	234,00 m ²
2918/26	ostatná plocha	138	138,00	1/1	138,00 m ²
2918/27	zastavaná plocha a nádvorie	135	135,00	1/1	135,00 m ²
Spolu výmera					1 073,00 m²

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,80 * 0,90$	4,3740
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ EUR/m}^2 * 4,3740$	290,39 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,073,00 \text{ m}^2 * 290,39 \text{ EUR/m}^2$	311 588,47 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcels č. 2918/22	59 820,34
parcels č. 2918/23	46 172,01
parcels č. 2918/24	58 368,39
parcels č. 2918/25	67 951,26
parcels č. 2918/26	40 073,82
parcels č. 2918/27	39 202,65
Spolu	311 588,47

III. ZÁVER

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Ako relevantnú vyberám kombinovanú metódu, keďže oproti metóde polohovej diferenciácie vychádza z budúcich výnosov, ktoré môže nehnuteľnosť priniesť. Pre daný účel - predaj nehnuteľnosti, je najvhodnejšia práve kombinovaná metóda, keďže sa najviac približuje odhadovanej trhovej cene za nehnuteľnosti. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie, keďže ostatné metódy nie je možné ani efektívne využiť.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou: 137 771,03 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 205 826,14 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 311 588,47 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Staré Grunty 6 - p.č. 2918/22, 2918/25, s.č. 3387	120 777,31
Kamenné oplotenie so vstupnou bránou	4 219,04
Vodovodná prípojka	47,16
Vodomerná šachta	359,17
Kanalizačná šachta	150,11
Prípojka kanalizácie	414,71
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	3 400,15
Vonkajšie betónové schody	233,71
Spevnené plochy betónové	674,93
Oporné betónové múry	2 309,78
Pergola	564,28
Stĺpy osvetlenia	1 611,37
Vonkajšie osvetlenie	792,97
Pozemky	
LV č. 183 - parc. č. 2918/22 (206 m ²)	59 820,34

LV č. 183 - parc. č. 2918/23 (159 m ²)	46 172,01
LV č. 183 - parc. č. 2918/24 (201 m ²)	58 368,39
LV č. 183 - parc. č. 2918/25 (234 m ²)	67 951,26
LV č. 183 - parc. č. 2918/26 (138 m ²)	40 073,82
LV č. 183 - parc. č. 2918/27 (135 m ²)	39 202,65
Spolu VŠH	447 143,15
Zaokrúhlená VŠH spolu	447 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 447 000,00 €

Slovom: Štyristoštyridsaťsedemtisíc Eur

V Bratislave dňa 26.01.2015



Milan Kubica

Ing. Milan Kubica, PhD.
riaditeľ

Osobné potvrdenie správnosti znaleckého posudku a podanie žiadaného vysvetlenia vykoná hlavný riešiteľ posudku Ing. Milan Kubica, PhD., znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, ev. číslo znalca: 911871.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckých posudkov zo dňa 13.01.2015
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.183 k.ú. Karlova Ves zo dňa 25.01.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, parc.č.2918/22 a súvisiace parcely, k.ú. Karlova Ves zo dňa 25.01.2015, vytvorená cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
4. Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia Bratislava IV. o zmene účelu využitia stavby zo dňa 10.9.1993.
5. Dodatočné stavebné povolenie vydané Obvodným úradom životného prostredia Bratislava IV. zo dňa 2.2.1993.
6. Informácia o platenej dani z nehnuteľností - daňové priznanie na daň z nehnuteľností.
7. Výkresová dokumentácia k stavebnému objektu;
8. Informácia od zadávateľa o platenom poistení za nehnuteľnosť.
9. Informácie o porovnateľných prenájdoch a predajoch v danej lokalite;
10. Fotodokumentácia nehnuteľnosti.

16 JAN. 2015

01-01/2015

Strana: 1 / 1

Objednávka č.:**OV0000535****Rozhlas a televízia Slovenska**

Mlynská dolina, 845 45 Bratislava

IČO: 47 232 480
 DIČ: 2023169973
 IČ DPH: SK2023169973
 Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
 Číslo účtu: 2923123200 / 1100

Vybavuje:

Ing. Nadežda Benová

Referent

Telefon: (02)6061 2359

Mobil: +421 907 727 682

E-mail: nadezda.benova@rtvs.sk

Dodávateľ:

CORPORA, a.s.

Záhradnícka 68
 821 08 Bratislava 2
 SK Slovakia

IČO: 35804432

DIČ: 2020258383 IČ DPH: SK2020258383

Útvar:

Na ťarchu: 300000 Vedenie Sekcie ekonomiky RTVS

Objednávajúci: 300000 Vedenie Sekcie ekonomiky RTVS

Popis: Objednávame u Vás vyhotovenie aktualizácie Znaleckého posudku na stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti RTVS Staré Grunty 6 súp.č. 3387 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 2918/22, 23, 24, 25, 26, 27 v k.ú. Karlova Ves obec Bratislava za účelom predaja.
 Príloha: zápisnica zo zasadnutia komisie pre Verejnú obch.súťaž
 Počet vyhotovení 2 x tlač, 1 x CD (aj s prílohami)
 Termín do: 26.1.2015

Sadzob.	Špecifikácia tovaru a služby	Číslo relácie	Množstvo	MJ	Cena MJ	DPH (%)	Cena	Cena s DPH
	znalecký posudok	5153000000000000	1,00	pou		20		
Dohodnutá / predpokladaná cena (vrátane prirážok bez DPH) :								EUR
Suma DPH:				Celková suma s DPH:				EUR

Objednávka bola elektronicky schválená v IS

Radka Doebring
 Riaditeľka sekcie ekonomiky

dátum schválenia: 13.01.2015

Kópiu objednávky žiadame zaslať na našu adresu s dvoma vyhotoveniami faktúry. V opačnom prípade budeme nútení Vám vrátiť príslušnú faktúru.
 Prijatím tejto objednávky dodávateľ akceptuje splatnosť faktúry do 30 dní odo dňa doručenia faktúry.

Upozornenie - od 1.9.2012 zmena sídla: Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská dolina, 845 45 Bratislava

Rozhlas a televízia Slovenska

Mlynská dolina
 845 45 Bratislava

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

Okres: Bratislava IV

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. KARLOVA VES

Dátum vyhotovenia 25.01.2015

Katastrálne územie: Karlova Ves

Čas vyhotovenia: 16:45:28

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 183

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2912/ 1	14146	Ostatné plochy	37	1		
2912/ 22	788	Ostatné plochy	37	1		
2912/ 23	319	Ostatné plochy	37	1		
2912/ 25	468	Ostatné plochy	37	1		
2913	68	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
2914	7900	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
2915/ 1	9454	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
2915/ 2	2092	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
2915/ 3	445	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
2915/ 4	736	Ostatné plochy	37	1		
2915/ 5	1701	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
2915/ 6	146	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
2915/ 7	1001	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
2915/ 8	1240	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
2915/ 9	3168	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
2916	42	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
2917	678	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
2918/ 1	1610	Ostatné plochy	37	1		
2918/ 22	206	Zastavané plochy a nádvorí	15	1		
2918/ 23	159	Ostatné plochy	37	1		
2918/ 24	201	Ostatné plochy	37	1		
2918/ 25	234	Zastavané plochy a nádvorí	15	1		
2918/ 26	138	Ostatné plochy	37	1		
2918/ 27	135	Zastavané plochy a nádvorí	25	1		
2918/ 30	123	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
2918/ 39	1	Ostatné plochy	37	1		
2918/ 40	20	Ostatné plochy	37	1		
2918/ 43	33	Ostatné plochy	37	1		
2918/ 45	57	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
2919/ 1	3570	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
2919/ 2	7600	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
2920/ 2	163	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2920/ 3	2550	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2920/ 4	4366	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2920/ 5	1628	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2920/ 6	3348	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2920/ 7	92	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2920/ 8	769	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2920/ 9	8587	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2920/ 10	113	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2920/ 11	748	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2920/ 12	1122	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2920/ 13	1933	Ostatné plochy	37	1		
2920/ 15	304	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
2920/ 16	370	Ostatné plochy	37	1		
2920/ 37	539	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2920/ 38	649	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
2920/ 39	1127	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
2920/ 40	1013	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2920/ 41	1207	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2920/ 43	531	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
2920/ 44	1959	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2920/ 45	2551	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2920/ 46	1891	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2920/ 47	3052	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
2920/ 48	1446	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2920/ 50	1784	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
2920/ 51	5070	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2920/ 52	2935	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2920/ 53	23	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2920/ 54	481	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
2920/ 55	1338	Ostatné plochy	29	1		
2921	495	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2922	1178	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2923/ 2	2455	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
2923/ 3	16	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Parcelné číslo **Výmera v m2** **Druh pozemku** **Spôsob využ. p.** **Umiest. pozemku** **Právny vzťah** **Druh ch.n.**

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

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3387	2918/ 22	10	Staré Grunty 6		1
3387	2918/ 25	10	Staré Grunty 6		1
5945	2913	18	regul. stan. plynu		1
5946	2920/ 7	11	II.stav., III.stav.		1
5947	2915/ 2	12	jedál., zdrav. str.		1
5948	2915/ 3	20	vrátnica-hl. vstup		1
5949	2916	20	eutelsat		1
5950	2917	20	sklad		1
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 20775/2014					
5951	2920/ 3	11	II.st. budova tvor.		1
5951	2920/ 4	11	III. stavba		1
5952	2920/ 2	20	sklad		1
5953	2914	11	I.st. štúdiová časť		1
5953	2920/ 5	20	montážna hala		1
5953	2920/ 6	11	štúdiový blok		1
5954	2920/ 8	20	III.st. energoblok		1
5955	2920/ 9	20	IV.st. ústr. dielne		1
5955	2920/ 10	20	III.st. nasáv. obj.		1
5956	2920/ 11	7	IV.st. - garáže		1
5956	2920/ 12	20	požiarna stanica		1
5957	2921	18	I.st. - kotolňa		1
5958	2922	18	II.st. stroj. chl.		1
5966	2919/ 1	11	budova tvorby		1
5966	2919/ 2	11	budova tvorby		1
	2923/ 3	20	prekládka vrátnice techn. vstupu STV		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

10 - Rodinný dom

7 - Samostatne stojaca garáž

18 - Budova technickej vybavenosti sídla (vymenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacia stanica, úpravná vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiareň odpadových vôd a iné)

12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo **Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a** **Spoluvlastnícky podiel**
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská dolina, Bratislava, PSČ 845 45,
SR

1 / 1

IČO :

Tituly nadobudnutia LV:

Žiadosť o zápis zn. 97/79/ODOV/UIR/29/93 z 18.1.1993 - Vz 131/93

Žiadosť o zápis č.OIC/22/94,GP zo dňa 2.2.1994 - Vz 116/94

Žiadosť o zápis(Kolaud.rozh.č. 326/1573/94,GP č.187-94062) - Vz 361/94

Žiadosť o zápis GP č. 9-2/94/59 - Vz 201/95
Žiadosť o zápis GP č. 2-95-494 - Vz 202/95
Žiadosť o zápis GP č.1745143-9-95,17453143-10-95 - Vz 376/95
Žiadosť o zápis stavieb zo dňa 26.6.2003
Darovacia zmluva V-14988/09 zo dňa 13.08.2009

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- 1 Právo oprávneného z vecného bremena vstupovať na pozemky parc.č. 2920/42, 2920/1, 2920/36 za účelom vykonávania opráv a údržby inžinierskych sietí a povinnosti povinného z vecného bremena dodržiavať ochranné pásma inžinierskych sietí v rozsahu vyznačenom v GP č.24/1-2005 a č.24/2-2005 podľa V-7135/05 zo dňa 21.11.2005.
- 1 Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu motorovými vozidlami cez pozemky parc. č. 2923/2 a 2920/46 v prospech vlastníkov pozemku parc. č. 2920/42, 2920/58 a 2920/19 v rozsahu podľa geometrického plánu č. 18/2006 vyhotoveného firmou GEOEXPERTA podľa V-13442/09 zo dňa 14.07.2009
- 1 Vecné bremeno v zmysle § 10 a § 36 zákona č. 656/2004 Z.z. zákona o energetike v platnom znení spočívajúce v práve vstupu na pozemky parc.č. 2920/52,2923/2,v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti,v súlade s GP č. 767/2011,z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom vybudovaním elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy,v prospech vlastníka tohto elektroenergetického zariadenia ZSE Distribúcia,a.s.,Čulenova 6,Bratislava,Z-3113/12

Iné údaje:

Rekl.č.29/2000 z 10.2.2000;
GP č.32176708-10/95;
Zápis GP č. 05-6/1999
Žiadosť o vykonanie zmeny názvu vlastníka na základe zák.č. 16/2004 Z.z. v zmysle § 23 zo dňa 16.2.2004
Zápis GP č.10/2004
GP č. 40/2009

- 1 Zápis GP č.13 - 2008 zo dňa 17.02.2008 (V-4692/09)
- 1 Zmena obchodného mena v zmysle § 23 ods.1 zákona č. 532/2010 Z.z. o Rozhlase a televízii Slovenska, R-535/11
- 1 Zmena adresy sídla spoločnosti, R-3196/12.

Poznámka:

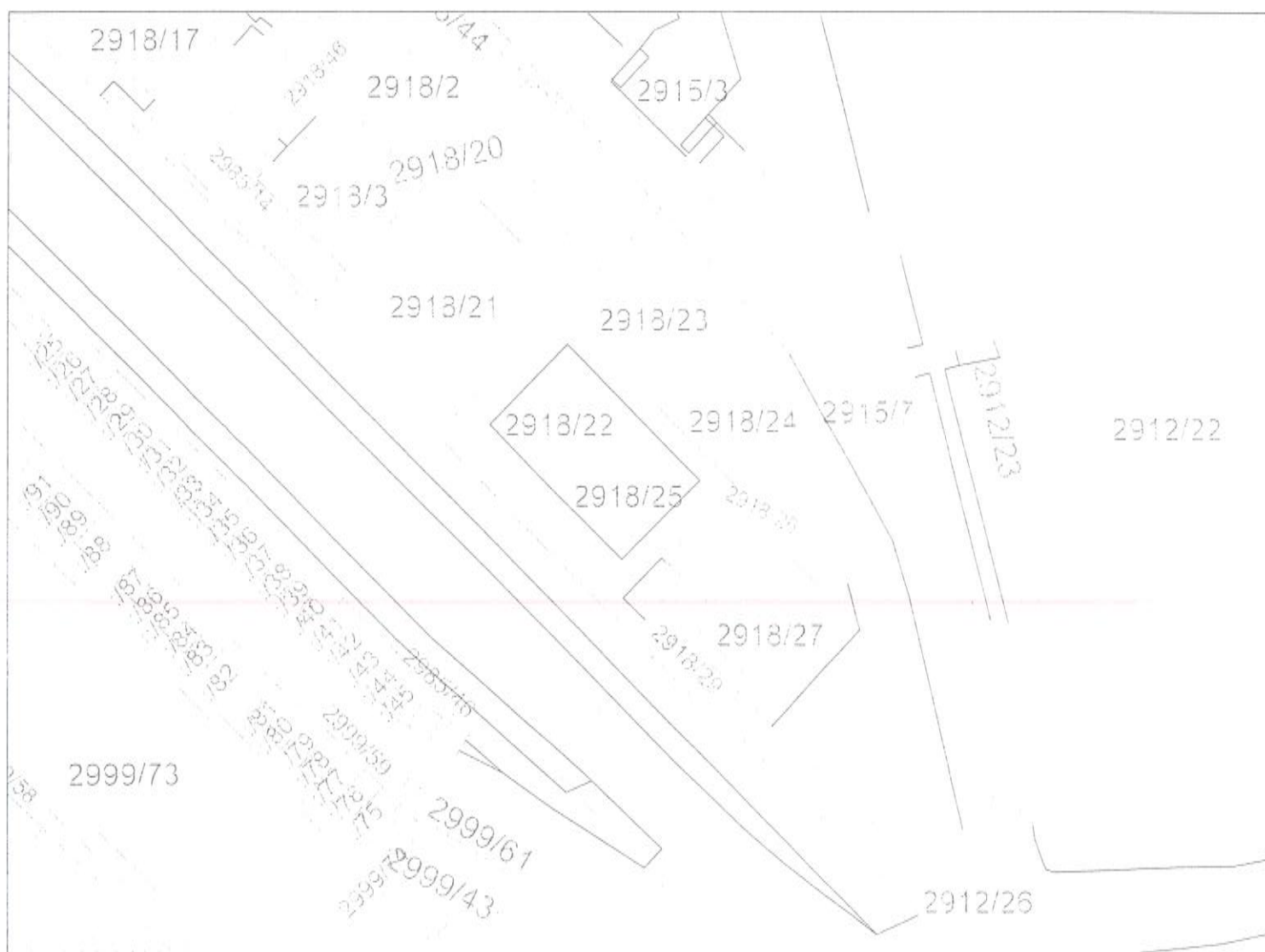
Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

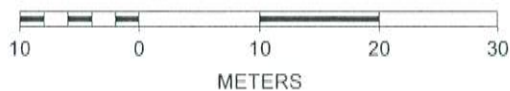
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.è. KARLOVA VES
Katastrálne územie: Karlova Ves

25. januára 2015 16:49



SCALE 1 : 618



Obvodný úrad životného prostredia v obvode Bratislava IV
Karloveská č.2, 841 05 Bratislava

Oddelenie:ÚR a ŠSS

Bratislava:10.9.1993

Číslo:Výst. 326-3668/93/G8

SLOVENSKÁ TELEVÍZIA BRATISLAVA Početňa	
Došlo dňa:	- 3. X. 1993
Číslo:	2662 / 1679
Prílohy:	

Slovenská televízia
Mlynská dolina
845 45 Bratislava

Toto rozhodnutie nadobudlo	
platnosť dňa:	20.10.1993
V Bratislave dňa:	20.10.1993
pracovník	5 <i>fin</i>

ROZHODNUTIE



Obvodný úrad životného prostredia Bratislava IV. ako príslušný stavebný úrad podľa zák.č. 595/1990 Zb. na základe žiadosti organizácie - Slovenská televízia, Mlynská dolina, Bratislava kolaudáciu stavebných úprav rodinného dvojdomu na ul. Staré Grúnty 4 (dodatočné stavebné povolenie bolo vydané pod č. Výst. 326/5054/92-93/G/5 zo dňa 2.2.1993) dňa 31.5.1993 po vykonanom kolaudačnom konaní jej postupnom doplnení o požadované doklady a následnom preskúmaní, podľa § 85 ods.1 zák.č. 50/1976 Zb. v znení novely zák.č. 262/1992 Zb. ako aj príslušných ustanovení zák.č. 71/1967 Zb. a zák.č. 595/1990 Zb.

P o v o ľ u j e z m e n u ú č e l u , v y u ž i t i a
objektu rodinného dvojdomu na ul. Staré Grúnty 4, Mlynská dolina nachádzajúcom sa na pozemku parc.č. 2918/1 k.ú. Karlova Ves na kancelárskej účely.

Podmienky pre užívanie stavby:

1. Stavba sa bude užívať v súlade s týmto rozhodnutím. Každá zmena v užívaní musí byť dopredu odsúhlasená stavebným úradom.
2. Počas užívania musia byť dodržiavané príslušné platné normy a predpisy, týkajúce sa bezpečnosti pri práci, zdravia osôb na pracovisku a požiarnej ochrany, ako aj podmienky OS ZPO Bratislava list č. PO-795/5-1993 zo dňa 25.6.1993

ObÚ Bratislava IV. - ŠOL - list Obl-1298/93 zo dňa 2.6.1993

O d ô v o d n e n i e

Organizácia - Slovenská televízia Bratislava požiadala dňa 31.5.1993 ObÚ ŽP Bratislava IV. o povolenie zmeny účelu využitia rodinného dvojdomu na ul. Staré Grúnty 4 v Mlynskej doline.

ObÚ ŽP Bratislava IV. z dôvodu neúplnosti podania konanie v zmysle rozhodnutia č. Výst. 326-1689/93/GŠ zo dňa 25.6.1993 prerušil a vyzval žiadateľa k doplneniu podania. Slovenská televízia Bratislava postupne doplnila podanie o požadované doklady. K zmene účelu sa súhlasne vyjadrili: MÚ Karlova Ves, ObÚ ŽP Bratislava IV. a OS ZPO Bratislava. ObÚ ŽP Bratislava IV. po doplnení podania o požadované doklady a preskúmaní stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy a samosprávy dospel k záveru, že žiadosť je potrebné vyhovieť, a preto rozhodol tak, ako znie výrok tohoto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia a to na Úrad životného prostredia hl.m. SR Bratislavy, podaním u tunajšieho úradu.

Vybavuje: Ing. *Gruševská*



Ing. Jozef K I P R I C H
prednosta Obvodného úradu
životného prostredia
Bratislava IV.

Ďalej dostanú

Účastníci konania:

1. MÚ Karlova Ves

Dotknuté organizácie a orgány:

2. ObS ZPO IV. Bratislava
3. ObÚ Bratislava IV. - ŠOL

OBVODNÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA V OBVODE BRATISLAVA IV

Tr. L. Novomeského č. 2, 840 00 Bratislava

fax.: 720147

Oddelenie: ÚR a ŠSS

Bratislava 2.2.1993

Číslo: Výst. 326/5054/92-93/G/5

SLOVENSKÁ TELEVÍZIA	
Dňa: 15. 11. 1993	
Číslo: 399	
Prídelané: 109	

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa: 8. 3. 1993
V Bratislave dňa: 8. 3. 1993
pracovník: *[signature]*



Slovenská televízia

Mlynská dolina

845 45 Bratislava

D O D A T O Č N É S T A V E B N É P O V O L E N I E

Stavebník - Slovenská televízia Bratislava, Mlynská dolina požiadal dňa 30.12.1992 o povolenie v zmeny v užívaní objektu rodinného domu na ul. Staré Grúnty č. 4 (pôvodne Asmolovova 4) v Mlynskej doline, v obvode Bratislava IV.

Obvodný úrad životného prostredia Bratislava IV, ako príslušný stavebný úrad podľa zák.č. 595/1990 Zb., preskúmal žiadosť stavebníka v konaní o dodatočnom povolení stavebných úprav a zmeny účelu využitia objektu. Po preskúmaní žiadosti ako aj predložených dokladov, a po vykonanom priestupkovom konaní v zmysle ustanovení zák.č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, stavebný úrad podľa § 88 ods. 1 písm. b/ v znení novely zák.č. 262/1992 Zb., ako aj príslušných ustanovení zák.č. 595/1990 Zb., zák.č. 71/1967 Zb. vyhl.č. 85/1976 Zb. v znení novely vyhl.č. 378/1992 Zb.

d o d a t o č n e p o v o ľ u j e

stavebné úpravy na rodinnom dvojdomu a okolá na ul. Staré Grúnty č. 4 (pôvodne Asmolovova 4) - na pozemku parc.č. 2918/1 k.ú. Karlova Ves, v obvode Bratislava IV, podľa predloženej projektovej dokumentácie, vypracovanej fa ODIS Bratislava v novembri 1991, overenej v konaní o legalizácii stavebných úprav.

Povoľované úpravy pozostávajú z:

- vlastnej rekonštrukcie rodinného dvojdomu (murárske, maliarske, elektorinštalačné, kúrenárske, vodoinštalačné, tesárske, zámočnícke, stolárske práce)
- sekundárnej kábelovej prípojky
- vonkajšieho osvetlenia

Stavebný úrad v rámci miestneho zisťovania dňa 8.9.1992 na tvári miesta konštatoval, že stavebné úpravy sú ukončené a že objekt rodinného dvojdomu sa užíva pre kancelárske účely.

Stavebník je povinný do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohoto rozhodnutia požiadať tunajší stavebný úrad o vydanie povolenia o zmene účelu využitia objektu, pričom k žiadosti je povinný priložiť doklady, potrebné k vydaniu povolenia o zmene účelu využitia.

Stavebníkovi sa vyrubuje správny poplatok na dodatočné stavebné povolenie vo výške 2 500,- Kčs, slovom dvetisícpäťsto korún československých v zmysle sadzobníka správnych poplatkov - položka č. 18 č. 19 zák.č. 320/1992 Zb., ktorý zaplatí Daňovému úradu Bratislava IV na č. účtu 3754/7620-042/0720, K: 1148, V: 90 000 144, VÚB Bratislava - mesto.

O d ť v o d n e n i e .

Obvodný úrad Životného prostredia Bratislava IV v rámci výkonu štátneho stavebného dohľadu zistil, že na objekte rodinného dvojdomu na ul. Staré Grúnty 4 v Mlynskej doline boli Slovenskou televíziou Bratislava prevedené stavebné úpravy bez povolenia stavebného úradu. Pri miestnom zisťovaní dňa 8.9.1992 za účasti zástupcov Slovenskej televízie ObÚ ŽP Bratislava IV konštatoval, že stavebné úpravy sú ukončené a že objekt sa využíva na kancelárskej účely. V rámci miestneho zisťovania bola Slovenská televízia vyzvaná aby uviedla skutkový stav do súladu s ustanoveniami stavebného zákona.

Slovenská televízia požiadala dňa 30.12.1992 ObÚ ŽP Bratislava IV o povolenie zmeny účelu využitia predmetného objektu, pričom k žiadosti doložila nasledovné doklady: projektová dokumentácia úprav, list vlastníctva + snímku z pozemkovej mapy, vyjadrenie MÚ Karlova Ves, OS ZPO Bratislava a ObÚ Bratislava IV, referát štátneho lekára, ktorých stanoviská boli súhlasné.

Obvodný úrad Životného prostredia Bratislava IV po vykonanom priestupkovom konaní a preskúmaní predložených dokladov konštatoval, že dodatočným povolením úprav nebudú dotknuté záujmy spoločnosti, ani ohrozené práva a záujmy iných účastníkov, preto rozhodol že stavebné úpravy je možné legalizovať. Obvodný úrad Životného prostredia Bratislava IV o prevedenom konaní usúdil, že je potrebné úpravy najprv legalizovať a po ich legalizácii v novom konaní (na základe požiadania Slovenskej televízie) povoliť zmenu účelu využitia objektu

na základe predložených dokladov, potrebných k vydaniu takéhoto povolenia.

Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, a znievýrok tohoto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia a to na Úrad Životného prostredia hl.m. SR Bratislavy, podaním na tunajšom úrade.

Vybavuje: Ing.  Kapusta



Ďalej dostanú:

1. ÚŽP HMB
2. MÚ Karlova Ves
3. OS ZPO Bratislava
4. ObÚ Bratislava IV

DAŇ ZO STAVIEB

stavba slúžiaca na jeden účel

[01] - IČO 0 0 1 6 7 3 9 8		[02] - DIČ 2 0 2 0 3 4 2 7 8 6	
[03] - Obec B R A T I S L A V A			
[04] - Ulica a číslo domu S T A R É G R U N T Y 6		[05] - Číslo súpisné 3 3 8 7	
[06] - Názov katastrálneho územia K A R L O V A V E S		[07] - Číslo parcely 2 9 1 8 / 2 2	
[08] - Právny vzťah (Vyznačí sa X) ☒ vlastník správca nájomca užívateľ		[09] - Spoluvlastníctvo (Vyznačí sa X) podielové bezpodielové	
[10] - Počet spoluvlastníkov 1		[11] - Spoluvlastník určený dohodou áno nie (Vyznačí sa X)	
[12] - Druh stavby F		[13] - Popis stavby RODINNÝ DOM 2918/22,25	
[14] - Právny dôvod na oslobodenie		[15] - Stavba na cudzom pozemku áno nie (Vyznačí sa X)	

	Daňovník	Správca
[16] - Výmera zastavanej plochy stavby v m ² (u spoluvlastníkov vo výške ich spoluvlastníckeho podielu)	1 9 8 , 0 0	0 0 0 0 , 0 0
[17] - Celková výmera podlahových plôch v m ² (u spoluvlastníkov vo výške ich spoluvlastníckeho podielu)	,	0 0 0 0 0 0 , 0 0
[18] - Výmera podlahových plôch oslobodených od dane v m ² (u spoluvlastníkov vo výške ich spoluvlastníckeho podielu)	,	0 0 0 0 0 0 , 0 0
[19] - Koefficient oslobodenia od dane (1-r. 18/r. 17)	,	, 0 0
[20] - Základ dane v m ² (r. 16 alebo r. 16 x r. 19)	1 9 8 , 0 0	0 0 0 0 0 0 , 0 0
[21] - Ročná sadzba dane	0 5 , 3 4 5	, 0 0
[22] - Počet nadzemných a podzemných podlaží okrem prvého nadzemného podlažia	0 0 2	0 0 0
[23] - Priplatok za ďalšie podlažie	0 , 3 3	0 0 , 0 0
[24] - Daň [r. 20 x r. 21 alebo r. 20 x {r. 21 + (r. 22 x r. 23)}]	1 1 8 8 , 9 9	0 0 0 0 0 0 , 0 0
[25] - Pomerná časť dane po vydražení stavby [(r. 24 / 12 mesiacov) x počet zostávajúcich mesiacov]	,	0 0 0 0 0 0 , 0 0
[26] - Zníženie dane	,	0 0 0 0 0 0 , 0 0
[27] - Daň na úhradu (r. 24 alebo r. 25 alebo r. 24 - r. 26 alebo r. 25 - r. 26)	1 1 8 8 , 9 9	0 0 0 0 0 0 , 0 0
[28] - Rozdiel dane [preplatok (-) alebo nedoplatok (+)]	,	0 0 0 0 0 0 , 0 0

Poznámka:

DAŇ Z POZEMKOV

Príloha č.:3

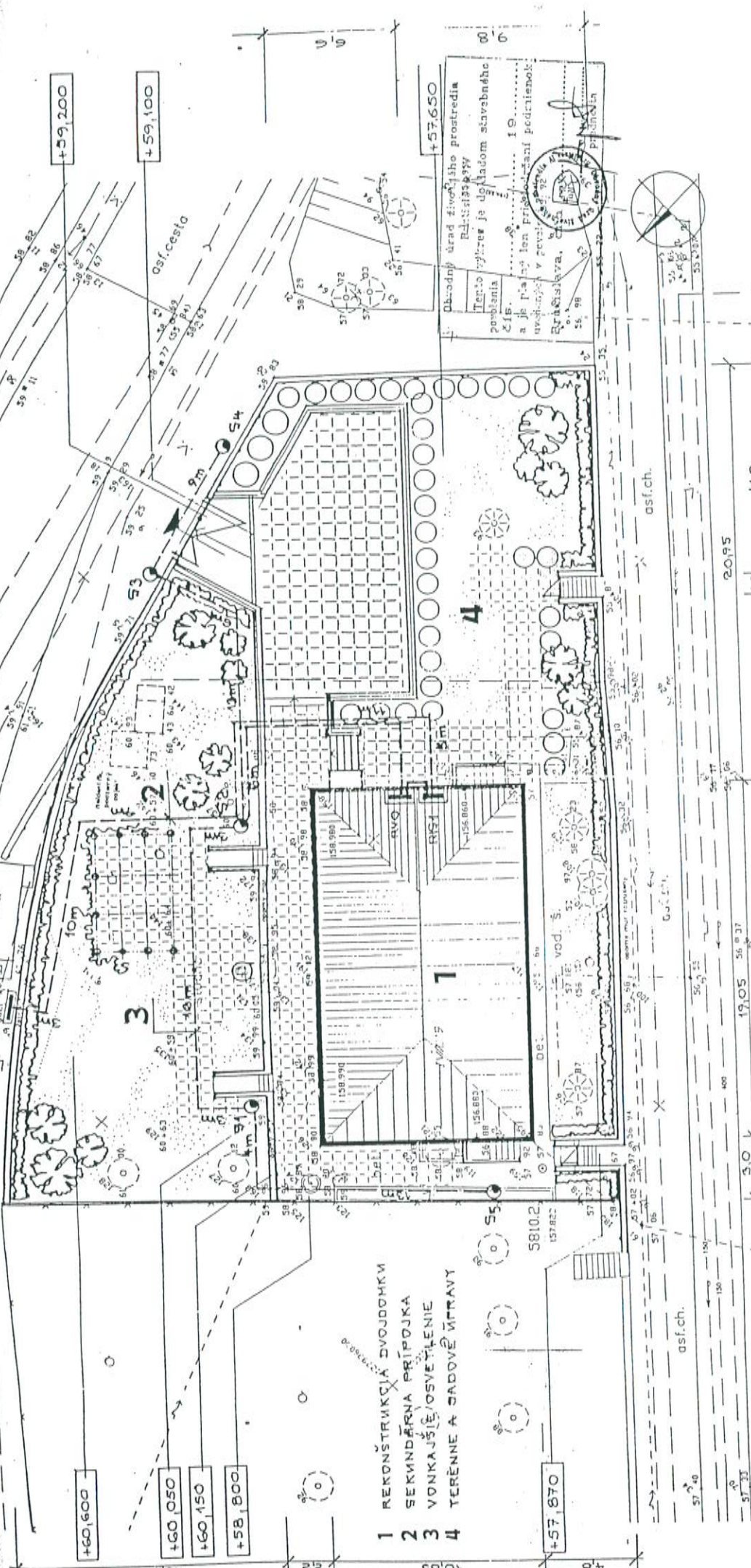
[01] - IČO 0 0 1 6 7 3 9 8		[02] - Rodné číslo/DIČ (ak bolo pridelené) 2 0 2 0 3 4 2 7 8 6	
[03] - Obec B R A T I S L A V A			
[04] - Názov katastrálneho územia K A R L O V A V E S		[05] - Číslo parcely	[06] - Druh pozemku F
[07] - Popis pozemku ZASTAVANÉ PLOCHY			
[08] - Právny vzťah ☒ vlastník správca nájomca užívateľ (Vyznačí sa X)			
[09] - Spoluvlastníctvo (Vyznačí sa X)		podielové bezpodielové	[10] - Počet spoluvlastníkov
[11] - Spoluvlastník určený dohodou (Vyznačí sa X)		áno nie	
[12] - Právny dôvod na oslobodenie			

	Daňovník	Správca
[13] - Výmera pozemku (u spoluvlastníkov vo výške ich spoluvlastníckeho podielu) v m ²	1 1 3 0 4 , 0 0	
[14] - Výmera pozemku oslobodeného od dane (u spoluvlastníkov vo výške ich spoluvlastníckeho podielu) v m ²	,	
[15] - Výmera pozemku podliehajúceho dani (u spoluvlastníkov vo výške ich spoluvlastníckeho podielu) v m ² (r. 13 alebo r. 13 - r. 14)	1 1 3 0 4 , 0 0	
[16] - Hodnota pôdy (pozemku) za 1 m ²	5 , 9 7	
[17] - Základ dane (r. 15 x r. 16)	6 7 4 8 4 , 8 8	
[18] - Základ dane po zaokrúhlení	6 7 4 8 4 , 8 8	
[19] - Ročná sadzba dane v %	0 1 , 0 0	
[20] - Daň (r. 18 x r. 19)	6 7 4 , 8 4	
[21] - Pomerná časť dane po vydražení pozemku [(r.20/12 mesiacov) x počet zostávajúcich mesiacov]	,	
[22] - Zníženie dane	,	
[23] - Daň na úhradu (r. 20 alebo r. 21 alebo r. 20 - r. 22 alebo r. 21 - r. 22)	6 7 4 , 8 4	
[24] - Rozdiel dane [preplatok (-) alebo nedoplatok (+)]	,	

Poznámka:

2914 - 124m²2915/5 - 1401m²2915/6 - 146m²2915/7 - 1001m²2915/8 - 1240m²2915/9 - 316m²2918/22 - 104m²2918/25 - 135m²2918/27 - 135m²2918/30 - 123m²2918/45 - 54m²2918/2 - 30m²2920/3 - 41m²2920/4 - 384m²2920/6 - 124m²2920/9 - 150m²2920/12 - 150m²2923/2 - 2455m² Spolu - 11504m²

- 1 REKONŠTRUKCIA DVOJDOMKY
- 2 SEKUNDÁRNA PRÍPOJKA
- 3 VONKAJŠIE OSVETLENIE
- 4 TERÉNNÉ A SADOVÉ ÚPRAVY

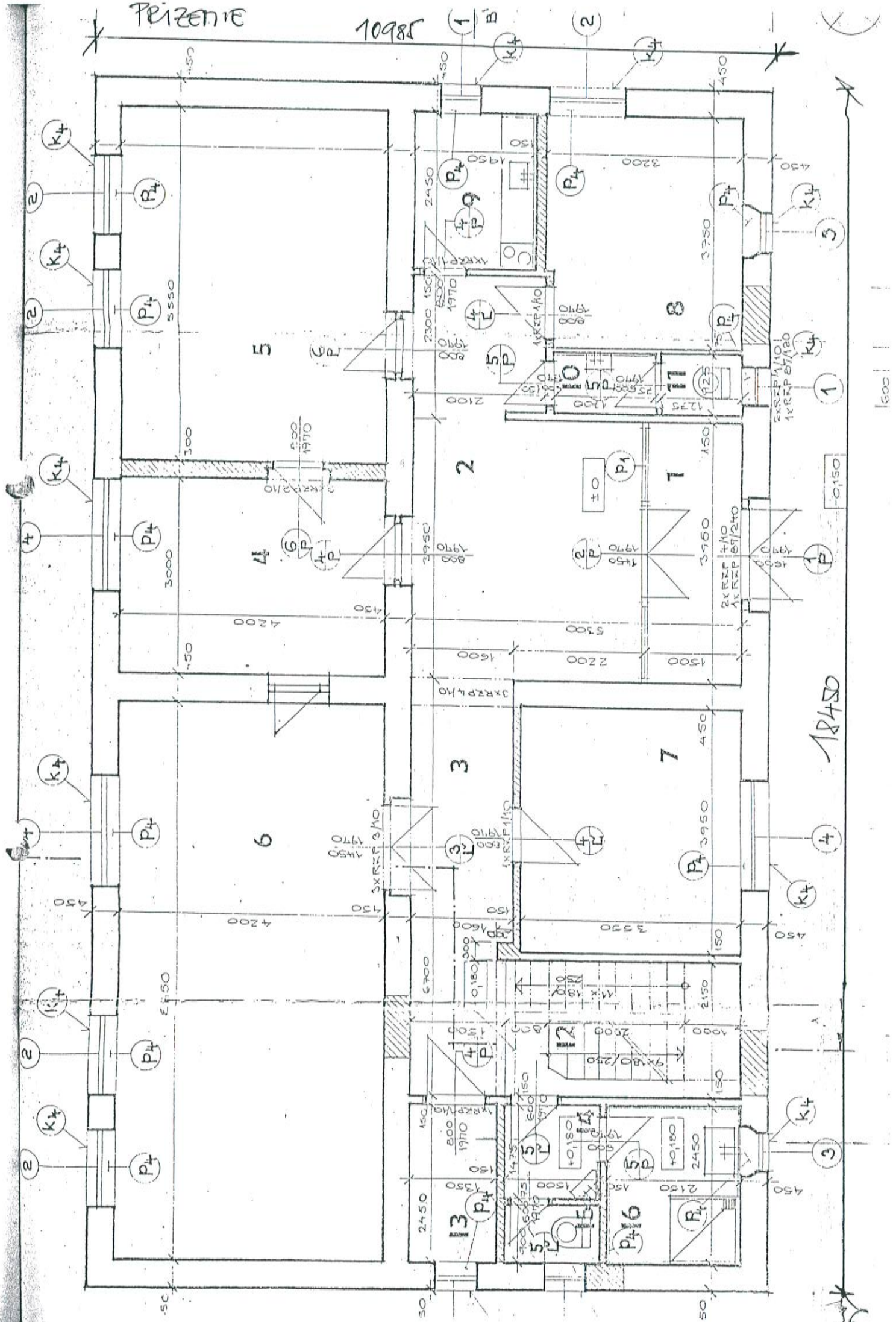


ODIS projekcia, obkrod, stavebná činnosť Sokolská 2 811 04 Bratislava		DÁTUM 11.1991 STUPEŇ PS FORMÁT 2 x A4 CYKEL D-1
Zodp. projektant ING. DUTKA ING. ARCH. ŽALMANOVÁ ČADAY	Investor STV BRATISLAVA Obec BRATISLAVA Okres BRATISLAVA	REKONŠTRUKCIA DVOJDOMKY STV MLÝNSKÁ DOLINA



PRIZENIE

10985



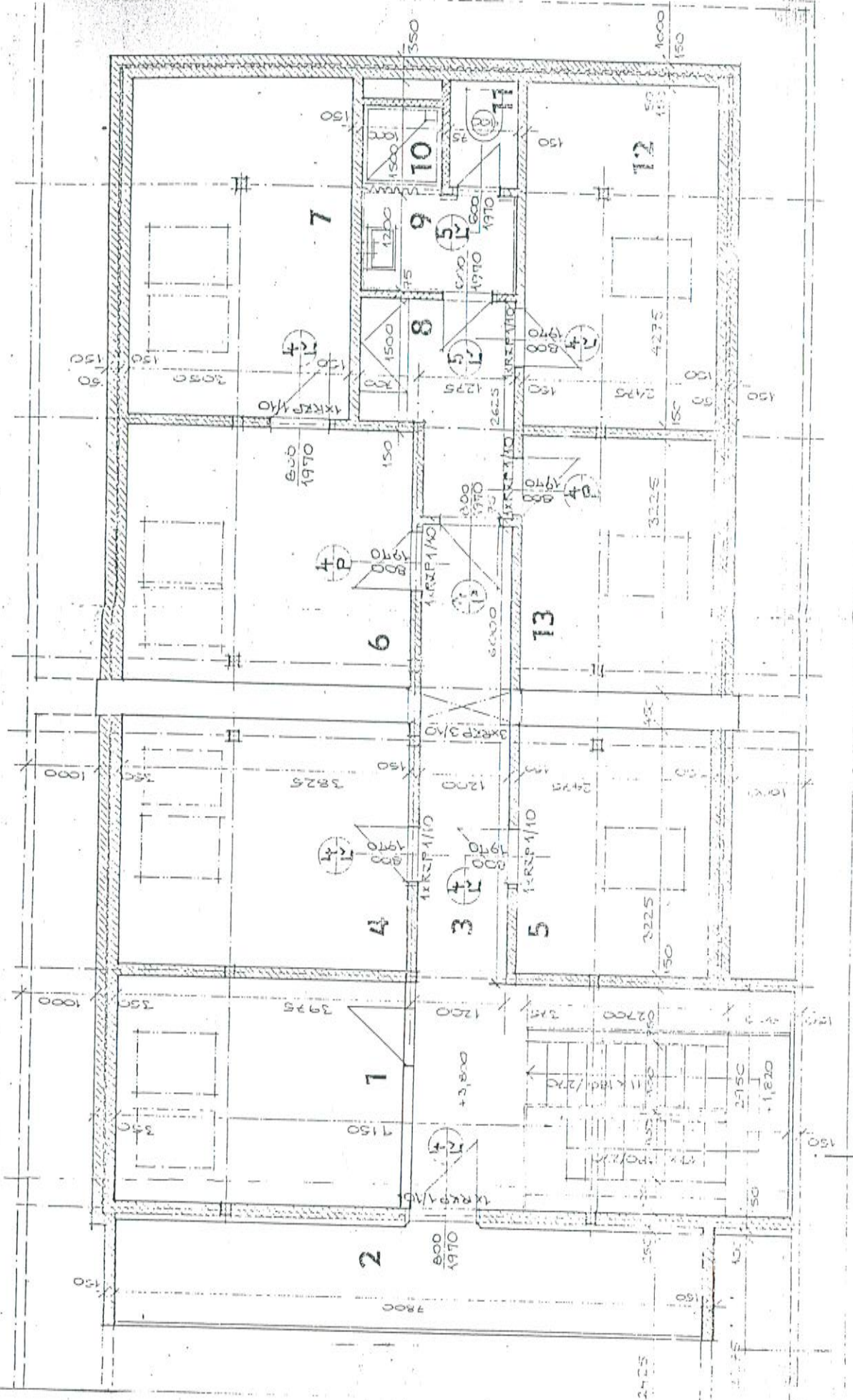
OZV.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA [m ²]	ÚPRAVA POVRCHOV		POZN.
			PODLAHA	STENY, STROP	
1	ZÁDVERIE	5,92	DOSKA HRAMOROVÁ KONGLOMEROVANÁ A	ŠTUKOVÁ OMIETKA	
2	VSTUPNÁ HALA /RECEPCIA/	19,85	DOSKA HRAMOROVÁ KONGLOMEROVANÁ A	ŠTUKOVÁ OMIETKA	
3	CHODBA	10,72	DOSKA HRAMOROVÁ KONGLOMEROVANÁ A	ŠTUKOVÁ OMIETKA	
4	SEKRETÁRKA	12,6	PODLAHOVÁ TEXTILIA KOVRAL B	ŠTUKOVÁ OMIETKA	
5	RIADITEĽ	23,31	PODLAHOVÁ TEXTILIA KOVRAL B	ŠTUKOVÁ OMIETKA	
6	ZASADAČKA	37,17	PODLAHOVÁ TEXTILIA KOVRAL B	ŠTUKOVÁ OMIETKA	
7	PRACOVŇA	14,02	PODLAHOVÁ TEXTILIA KOVRAL B	ŠTUKOVÁ OMIETKA	
8	PRACOVŇA	12,0	PODLAHOVÁ TEXTILIA KOVRAL B	ŠTUKOVÁ OMIETKA	
9	ČAJOVÁ KUCHYNKA	4,78	KERAM. DLAŽDICE REŽNÉ C	ŠTUKOVÁ OMIETKA	KERAMICKÉ OBKLADÁČKY GLAZOVANÉ
10	PREDSIEN	1,57	KERAM. DLAŽDICE REŽNÉ C	ŠTUKOVÁ OMIETKA	KERAMICKÉ OBKLADÁČKY GLAZOVANÉ
11	WC	1,18	KERAM. DLAŽDICE REŽNÉ C	ŠTUKOVÁ OMIETKA	KERAMICKÉ OBKLADÁČKY GLAZOVANÉ
12	SCHODIŠTE	7,95	PODLAHOVÁ TEXTILIA KOVRAL D	ŠTUKOVÁ OMIETKA	
13	SKLAD	3,31	PODLAHOVÁ TEXTILIA KOVRAL D	ŠTUKOVÁ OMIETKA	
14	PREDSIEN	2,21	KERAM. DLAŽDICE REŽNÉ C	ŠTUKOVÁ OMIETKA	KERAMICKÉ OBKLADÁČKY GLAZOVANÉ
15	WC	1,35	KERAM. DLAŽDICE REŽNÉ C	ŠTUKOVÁ OMIETKA	KERAMICKÉ OBKLADÁČKY GLAZOVANÉ
16	UMÝVAREŇ	5,27	KERAM. DLAŽDICE REŽNÉ C	ŠTUKOVÁ OMIETKA	KERAMICKÉ OBKLADÁČKY GLAZOVANÉ

Obvodný úrad životného prostredia
Bratislava IV
Tento výkres je dokladom stavebného
povolenia
čís. 50.54/92-93 1D.....
a je platný len pri dodržaní podmienok
uvedených v povolení.
Bratislava, d. 2. 1998
predseda

PERO & ROSTER
Heslova 16,
851 04 BRATISLAVA

ING. J. KOTULA
ING. ARCE. ŽALMANOVÁ
K. KOTULA
STV BRATISLAVA
BRATISLAVA
BRATISLAVA
REKONŠTRUKCIA DVOJDOMKU STV
KLYNSKÁ DOLINA
OBJ.Č. 11- REKONŠTRUKCIA DVOJDOMKU
ARCHITEKTÚRA
OBSAH:
PODORYS PRÍZEMIA - NOVÝ STAV

FORMÁT
Č. VÝKR.



LEGENDA MIESTNOSTÍ

ČÍSLO	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA [m ²]	ÚPRAVA PОВRCHOV			POZNÁMKA
			PODLAHA	STENY	STROP	
1	HALA - SCHODISKO	27,0	PODLAHOVÁ TEXTILIA KOVRALE E	ŠTUKOVÁ OHIETKA	TATRAN. PROFIL	
2	SKLAD	17,75	POTER F	ŠTUKOVÁ OHIETKA	TATRAN. PROFIL	
3	CHODBA	7,2	PODLAHOVÁ TEXTILIA KOVRALE E	ŠTUKOVÁ OHIETKA	TATRAN. PROFIL	
4	PRACOVŇA	12,34	PODLAHOVÁ TEXTILIA KOVRALE E	ŠTUKOVÁ OHIETKA	TATRAN. PROFIL	
5	PRACOVŇA	7,98	PODLAHOVÁ TEXTILIA KOVRALE E	ŠTUKOVÁ OHIETKA	TATRAN. PROFIL	
6	PRACOVŇA	12,34	PODLAHOVÁ TEXTILIA KOVRALE E	ŠTUKOVÁ OHIETKA	TATRAN. PROFIL	
7	PRACOVŇA / ARCHÍV /	13,04	PVC SLOVOPLAST REGINA SUPER H	ŠTUKOVÁ OHIETKA	TATRAN. PROFIL	
8	PREDSIEN	4,35	PODLAHOVÁ TEXTILIA KOVRALE E	ŠTUKOVÁ OHIETKA	TATRAN. PROFIL	
9	UMŤVÁREŇ	2,37	KERAM. DLAŽDICE REZNE G	ŠTUKOVÁ OHIETKA	TATRAN. PROFIL	
10	SKRCHA	1,5	KERAM. DLAŽDICE REZNE G	ŠTUKOVÁ OHIETKA	TATRAN. PROFIL	
11	WC	1,35	KERAM. DLAŽDICE REZNE G	ŠTUKOVÁ OHIETKA	TATRAN. PROFIL	
12	IZBA PRACOVŇA	10,58	PODLAHOVÁ TEXTILIA KOVRALE E	ŠTUKOVÁ OHIETKA	TATRAN. PROFIL	
13	IZBA PRACOVŇA	7,98	PODLAHOVÁ TEXTILIA KOVRALE E	ŠTUKOVÁ OHIETKA	TATRAN. PROFIL	

Obvodný úrad životného prostredia
Bratislava IV
Tento výkres je dokladom stavebného
povolenia
čís. 5054/92-92 19.....
a je platný len pri dodržaní podmienok
uvedených v povolení.
Bratislava, dňa 2.2.1993



3

ING. DUTKA
ING. ARCH. ŽALIANOVÁ
M. KOTULA

STV BRATISLAVA
BRATISLAVA

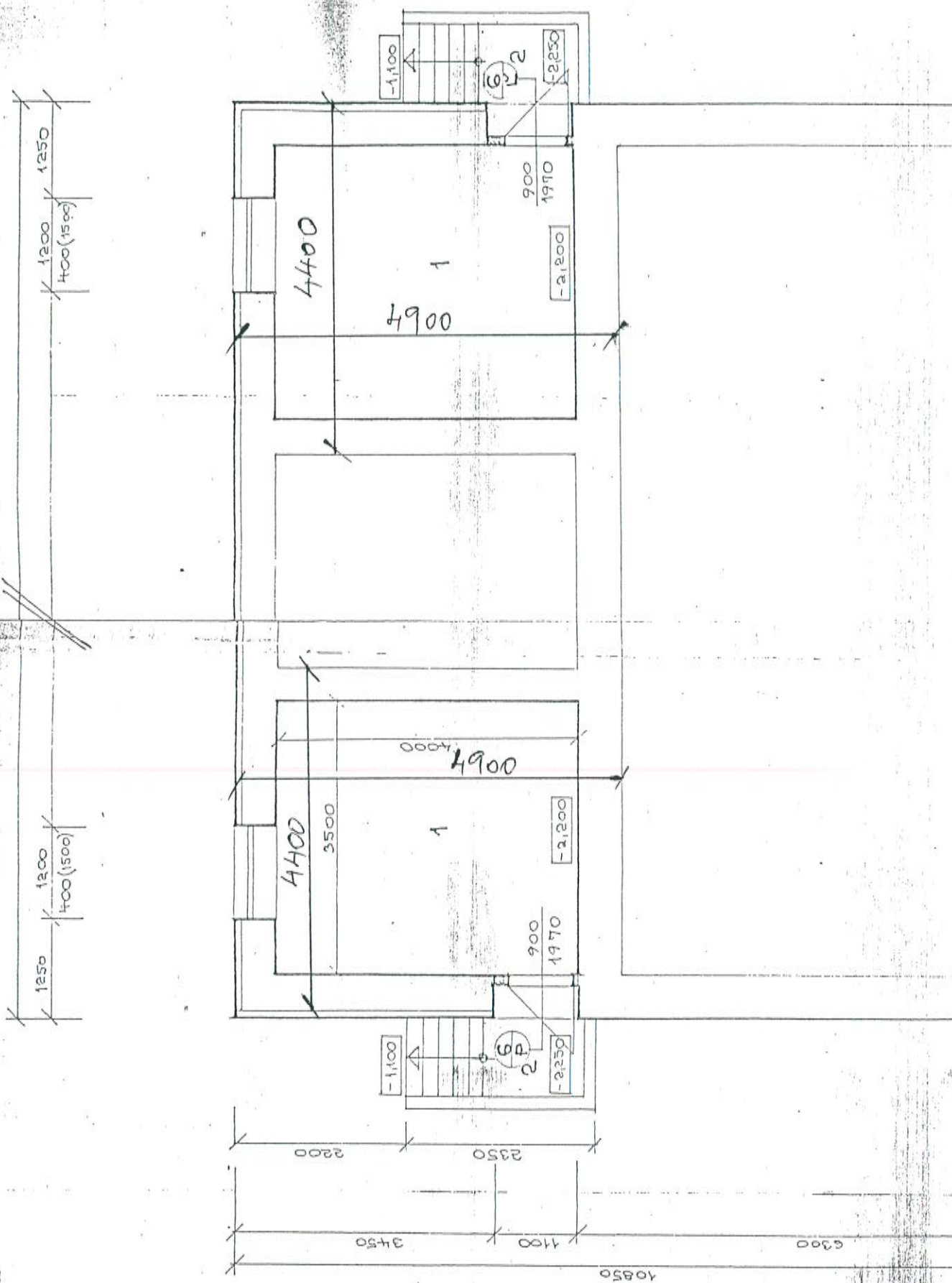
BRATISLAVA

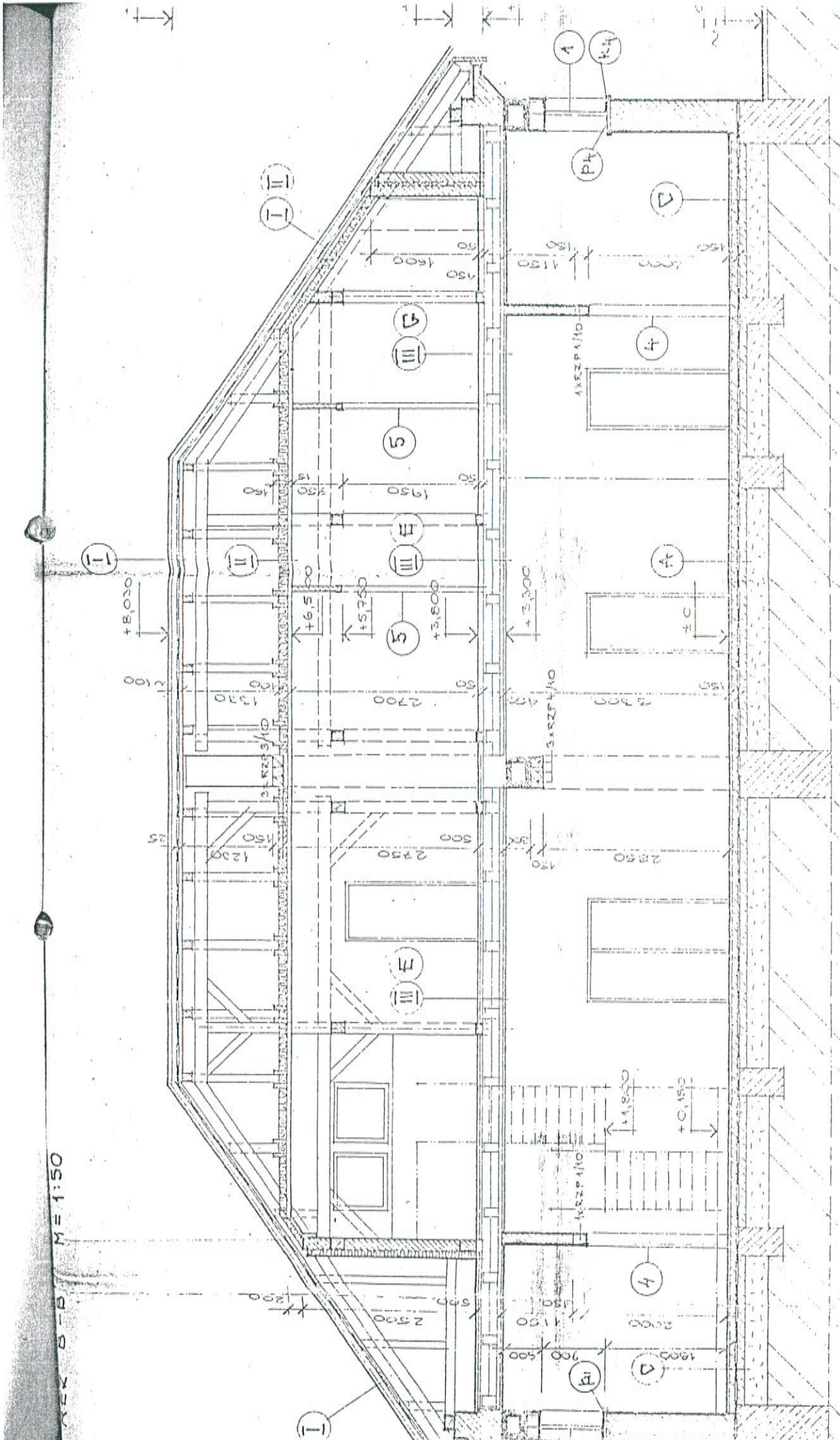
REKONŠTRUKCIA DVOJDOMKU STV MLYNSKÁ DOLINA

OBJ.Č.: 1-REKONŠTRUKCIA DVOJDOMKU
ARCHITEKTÚRA
OBSAH: FÓDORYS FÓDEROVIA - NOVÝ STAV

FORHÁT	5x4
Č. VÝKR.	A-5
	11.1991
	191

POOR RYAN IDY 14

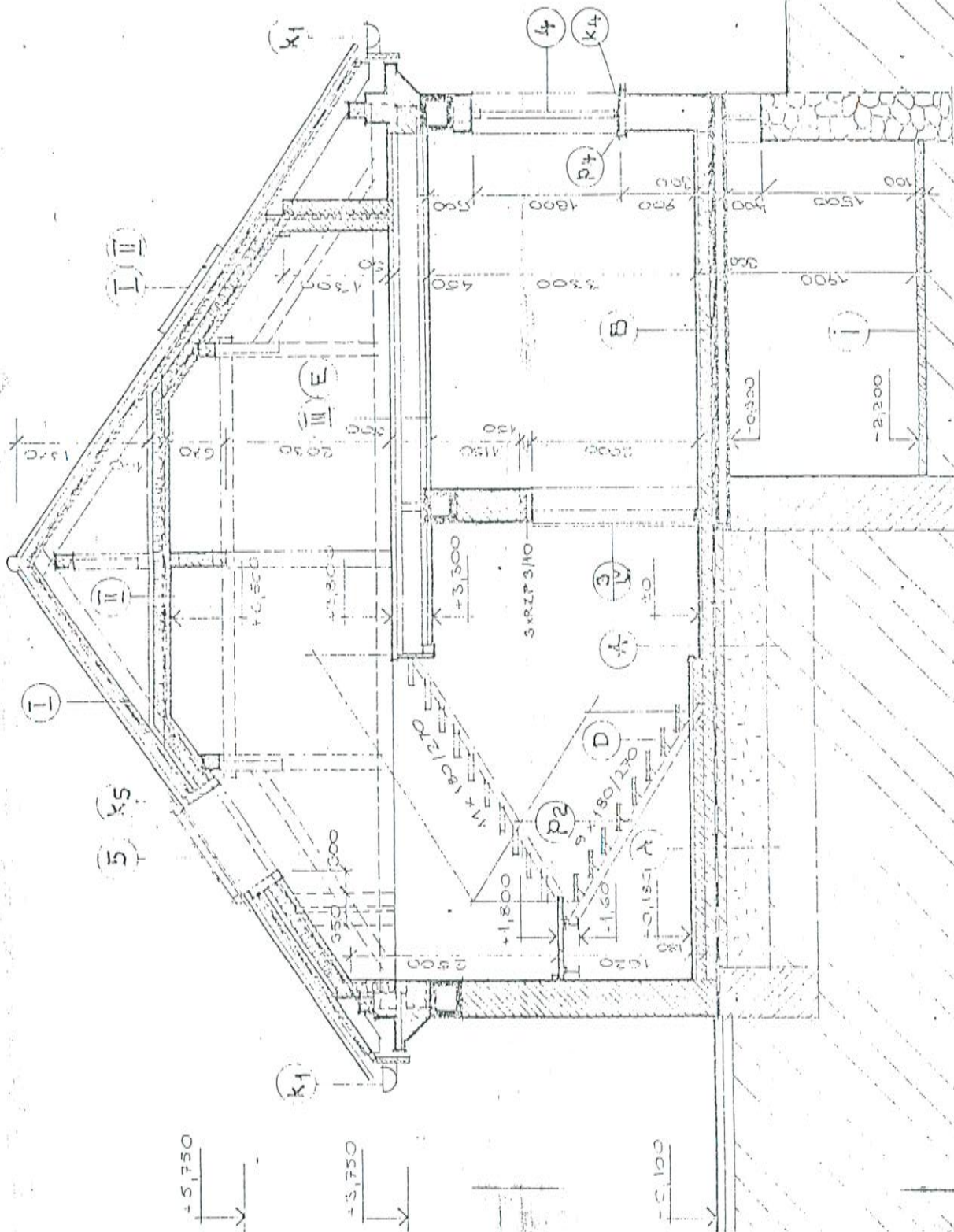




1:50

REZ A-A' M=1:50

+3,030





Nehnutelnosť 555792372 (RE0004287-13-001218)

RE0004287-13-001218 (555792372)

Aktualizovaný 22.1.2015 1. publikácia 22.1.2015

INCLUSIVE ponúka - pozemok s plochou 1000 m2 vhodný pre výstavbu bytových domov !!! Schválená výška výstavby do 20m !!!

Druh / Typ Pozemok pre rodinné domy / Predaj
 Štát Slovenská republika
 Mesto Bratislava - Karlova Ves
 [Reality okres Bratislava IV]
 Ulica Staré grunty
 Konečná cena vrátane provízie 302 000 €
 Výmera pozemku celkom 1 000,00 m²

300 / m²

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame Vám na predaj pozemky - pre rodinné domy Bratislava-Karlova Ves, Staré Grunty. Plocha: pozemku 1000m². Mierne svahovitý pozemok. Asfaltová prístupová cesta. V blízkosti pozemku sa nachádza vodovod, elektrická prípojka, plynová prípojka, kanalizácia. Výhody: slnečný. Cena 302 000 €

ZADARMO Vám zabezpečíme: vypracovanie ZoBZ (zmluva o budúcej zmluve) – kúpna zmluva - poplatky za overenie podpisov u notára - kolký za štandardné návrhy na vklad do katastra - výpis listu vlastníctva na právne účely s kolkom - snímky z katastrálnej mapy - kompletné právne poradenstvo - hypotekárny servis. Nenašli ste čo ste hľadali? Pre viac ponúk navštívte našu stránku www.ilsreal.sk.

Charakteristiky

Výmera pozemku celkom	1 000,00 m ²
Forma vlastníctva	osobné
Pripravenosť k výstavbe	schválené v územnom pláne
Elektrická prípojka	v dosahu
Kanalizačná prípojka	v dosahu
Plynová prípojka	v dosahu
Vodovodná prípojka	v dosahu

Ostatné informácie

Ďalšie informácie o nehnuteľnosti nájdete tu.

Realitná kancelária

Inclusive s.r.o. » Počet inzerátov: 293



INCLUSIVE s.r.o. Realitná kancelária

Mobil +421 948 331 131

Email lackovicova@ilsreal.sk

Iné kontaktné údaje



Adresa Mlynarovičova 7
 851 04 Bratislava - Petržalka
 Slovenská republika

Telefón: +421 948 331 131

Fax

Adresa webovej stránky: www.ilsreal.sk

Email info@ilsreal.sk

Iné kontaktné údaje lackovicova@ilsreal.sk

Hovoríme



Obrázok



Nehnutelnosť 176141 (RE0005032-13-000077)

RE0005032-13-000077 (176141)

Aktualizovaný 13.1.2015 1. publikácia 13.1.2015

predaj, stavebný pozemok 750 m², (možnosť zmenšiť) na starých gruntoch s výhľadom na Rakúsko

Druh / Typ Pozemok pre rodinné domy / Predaj
 Štát Slovenská republika
 Mesto Bratislava - Karlova Ves
 [Reality okres Bratislava IV]
 Ulica Staré grundy
 Konečná cena vrátane provízie 262 500 €
 Výmera pozemku celkom 750,00 m²

350,5 / 41²

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame na predaj posledný pekný stavebný pozemok, priamo na starých gruntoch s rozlohou 7 a pol á, s výhľadom na Rakúsko, cena za meter 2 je cca 350 E všetky siete na pozemku.

Charakteristiky

Výmera pozemku celkom	750,00 m ²
Forma vlastníctva	osobné
Pripravenosť k výstavbe	schválené v územnom pláne
Elektrická prípojka	na pozemku
Kanalizačná prípojka	na pozemku
Plynová prípojka	na pozemku
Vodovodná prípojka	na pozemku

Ostatné informácie

Ďalšie informácie o nehnuteľnosti nájdete tu.

Realitná kancelária

Barteková Reality » Počet inzerátov: 88



Mgr. Mária Barteková

Mobil +421 903 248 445

Email maria.bartekova@gmail.com

Iné kontaktné údaje



Adresa Jamnického 12
 84105 Bratislava - Karlova Ves
 Slovenská republika

Telefón: +421 903 248 445

Fax

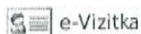
Adresa webovej stránky: bartekova.sk

Email maria.bartekova@gmail.com

Iné kontaktné údaje

Hovoríme

YTIJAE BARTEKOVÁ



Obrázok



Nehnutelnosť 1074-182483 (RE0001915-14-000297)

RE0001915-14-000297 (1074-182483)

Aktualizovaný 19.1.2015 1. publikácia 12.1.2015

Predaj pozemok pre bytovú výstavbu v atraktívnej lokalite, Staré Grunty

Druh / Typ Pozemok pre rodinné domy / Predaj
 Štát Slovenská republika
 Mesto Bratislava - Karlova Ves
 [Reality okres Bratislava IV]
 Ulica Staré grunty
 Konečná cena vrátane provízie 1 680 000 €
 cena v RK
 Výmera pozemku celkom 6 000,00 m²

2801/4²

Popis nehnuteľnosti

PASS REALITY ponúka na predaj slnečný pozemok v atraktívnej lokalite Staré Grunty - územné rozhodnutie pre výstavbu rodinných domov alebo bytových domov do 4. nadzemného podlažia. V dosahu všetky siete. Nachádza sa v mierne svahovitom prostredí v už existujúcej zástavbe. Výborná dostupnosť. Zastávka MHD.

V prípade záujmu kontaktujte: Ing. Ivana Maderová - 0914777803, ivana.maderova@pass.sk

Cena zahŕňa:

1. províziu RK za sprostredkovanie predaja
2. kompletný právny servis pri predaji nehnuteľnosti, vrátane dohodnutia podmienok a vypracovania Rezervačnej zmluvy alebo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, Kúpnej zmluvy a Návrhu na vklad do katastra nehnuteľností
3. notárske poplatky pri overovaní podpisov
4. kolkové známky pri podaní návrhu na vklad do katastra nehnuteľností

V prípade financovania nehnuteľnosti prostredníctvom hypotekárneho úveru:

1. zabezpečenie vypracovania znaleckého posudku
2. bezplatné sprostredkovanie hypotekárneho úveru

Charakteristiky

Výmera pozemku celkom	6 000,00 m ²
Forma vlastníctva	osobné
Pripravenosť k výstavbe	predbežný súhlas
Elektrická prípojka	nie je
Kanalizačná prípojka	na pozemku
Plynová prípojka	nie je
Vodovodná prípojka	na pozemku

Realitná kancelária

PASS REALITY » Počet inzerátov: 108



Ing. Ivana Maderová

Mobil +421 914 777 803

Email ivana.maderova@pass.sk

Iné kontaktné údaje

Adresa Záhradnícka 63
 821 08 Bratislava - Petržalka
 Slovenská republika

Telefón: +421 903 996 996, +421 948 227 885

Fax +421 915 309 992

Adresa webovej stránky: www.pass.sk

Email info@pass.sk

Iné kontaktné údaje



**PASS
 REALITY**
Reality, ktoré vám pasujú



Dvojdomček – Staré Grunty 6, s.č. 3387



Vodometná šachta





Dvojdomček – interiéry prízemie



Sociálne zariadenia na prízemí



Dvojdomček - podkrovie

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou CORPORA, a.s. zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 900120 pre odbor *Ekonomika a riadenie podnikov*, odvetvie Oceňovanie a hodnotenie podnikov a pre odbor *Stavebníctvo*, odvetvie Pozemné stavby, Dopravné stavby, Projektovanie v stavebníctve, Odhad hodnoty nehnuteľností.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 01 znaleckého denníka číslo 2015.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujeme podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 01/2015.



Ing. Milan Kubica, PhD.

