

Meno, adresa znalca: Ing. František Nekoranec, J. Halašu 2711/12, 911 08 Trenčín
Evid. číslo znalca: 912481
Telefón, e-mail: 032/6529 829, 0907/776 991, f.nekoranec@orangemail.sk

Zadávatel' vyjadrenia: Fond výtvarných umení
Trnavská cesta 112
826 33 Bratislava
IČO: 00 225 673
IČ DPH: SK2020312162

Číslo objednávky: zo dňa 03.03.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon č. 21/2023

Vo veci:

Priestor č.12-1A s príslušenstvom na 1.poschodí stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“ postavenej na pozemku parc.č. KN-C 15651/49, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č. KN-C 15651/49, zapísané na LV č.4554, k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II

Počet strán (z toho príloh): 27 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4
v Trenčíne, dňa: 08.03.2023

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

- Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - priestor č.12-1A s príslušenstvom na 1.poschodí stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“ postavenej na pozemku parc.č. KN-C 15651/49, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č. KN-C 15651/49, zapísané na LV č.4554, k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

1.2. Účel posudku:

- Podklad pre právny úkon - prevod vlastníctva majetku

1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 03.03.2023

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 03.03.2023

1.5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané zadávateľom:

- Objednávka na znalecký úkon zo dňa 03.03.2023
- Rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla na objekt „Prístavba prevádzkovej budovy SFVU“, vydal Starosta mestskej časti Bratislava-Ružinov pod číslom: ÚPaV 1907/94/Gr, dátum vydania 23.06.1994 (kópia)
- Zmluva č.089 o nájme nebytových priestorov, dátum uzatvorenia zmluvy 17.06.2015, a jej dodatok č.01 uzatvorený dňa 09.08.2018 (kópia)
- Informácie od zástupcu zadávateľa znaleckého posudku o predmetných nehnuteľnostiach.

1.5.2. Získané znalcom:

- Miestne šetrenie dňa 03.03.2023
- Fotodokumentácia nehnuteľností zo dňa 29.09.2020 a 03.03.2023
- Zameranie priestoru č.12-1A
- Zakreslenie priestoru č.12-1A
- Podlahová plocha priestoru č.12-1A
- Konzultácie so zástupcom zadávateľa znaleckého posudku pre spresnenie technicko-právnych údajov o nehnuteľnostiach
- Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný výpis z listu vlastníctva č.4554 pre k.ú. Ružinov (priestor č.12-1A), vytvorený cez portál ZBGIS Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 07.03.2023
- Informatívna kópia z mapy pre k.ú. Ružinov, vytvorená cez portál ZBGIS Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 07.03.2023.

1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z., vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z., vyhlášky MS SR č.47/2009 Z.z., vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z..

1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon MS SR č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení zákona č.93/2006 Z.z., zákona č.522/2007 Z.z., zákona č.520/2008 Z.z., zákona č.136/2010 Z.z., zákona č.390/2015 Z.z., zákona č.91/2016 Z.z., zákona č.125/2016 Z.z. a zákona č.65/2018 Z.z.
- Vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení vyhlášky č.500/2005 Z.z., vyhlášky č.534/2008 Z.z., vyhlášky č.33/2009 Z.z. a vyhlášky č.107/2016 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z., vyhlášky č.565/2008 Z.z., vyhlášky č.34/2009 Z.z., vyhlášky č.524/2009 Z.z. a vyhlášky č.218/2018 Z.z.

- Inštrukcia 7/2009 MS SR č. 23635/2009-51 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa ÚSI Žilina z roku 2001
- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Indexy cien stavebných prác podľa Klasifikácie stavieb Štatistického úradu Slovenskej republiky
- Indexy cien stavebných prác podľa Ústavu súdneho znactva Bratislava (www.sco.svf.stuba.sk/usz)
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
- Miera nezamestnanosti v okrese Bratislava II podľa Národného úradu práce SR (www.upsvar.sk)
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov.

1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Zadávatel znaleckého posudku neuviedol žiadne osobitné požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Výber použitej metódy:

- Pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, preto nie je možné uplatniť porovnávaciu metódu, ktorá poskytuje najspoľahlivejšie a najobjektívnejšie výsledky. Použitie kombinovanej metódy je veľmi problémové bez objektívnych podkladov a ukazovateľov, preto pre výpočet všeobecnej hodnoty nie je počítané s výnosovou hodnotou a následne s kombinovanou metódou. Z týchto dôvodov v tomto znaleckom posudku určujem všeobecnú hodnotu nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie - úpravou technickej hodnoty resp. úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľností v danom mieste a čase. Úprava rozpočtového ukazovateľa je realizovaná indexom cien stavebných prác vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky a Ústavom súdneho znactva v Bratislava.

1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.4554 - čiastočný:
Katastrálne územie: Ružinov
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Okres: Bratislava II
Časť A - Majetková podstata:
- Stavby: - Trnavská cesta 112 súp.č.183 na pozemku parc.č. KN-C 15651/49
Časť B - Vlastníci a iné oprávnené osoby:
- Vchod: Trnavská cesta 112 1.p. Priestor č. 1A
- Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 30/4615
- 5 Fond výtvarných umení, Trnavská 112, Bratislava, PSČ 826 03, SR
IČO: 00225673
Spoluvlastnícky podiel: 1/1
- Titul nadobudnutia:
- Zmluva o usporiadaní vlastníckych vzťahov V-12810/15 zo dňa 10.6.2015
- Iné údaje:
- Bez zápisu.
- Poznámky:
- Bez zápisu.

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané.

Časť C – Ťarchy:

- Bez tiarch.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľností:

- Nehuteľnosti som obhliadol a zameral osobne dňa 29.09.2020 a 03.03.2023. Stavba „Trnavská cesta 112 súp.č.183“ sa nachádza v Hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, v mestskej časti Ružinov, na Trnavskej ceste orientačné číslo 112. Stavba je umiestnená v areáli bývalého Slovenského fondu výtvarných umení, pri severozápadnom vstupe. Prístup do areálu je vedený slepou odbočkou z Trnavskej cesty. Bol prehliadnutý celý priestor č.12-1A za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku p. JUDr. Vladimíra Palečku. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

- Poskytnutá a získaná právna a technická dokumentácia o predmete ohodnotenia bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom obhliadkou a meraním. Skutkový stav v čase poslednej obhliadky, to je dňa 03.03.2023, je popísaný v časti ohodnotenia, zakreslený v prílohe znaleckého posudku a vyobrazený na fotodokumentácii nachádzajúcej sa tiež v prílohe znaleckého posudku. Stavbu „Trnavská cesta 112 súp.č.183“ som identifikoval podľa získaného výpisu z listu vlastníctva č.4554, získanej informatívnej kópie z mapy a ústnych informácií zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Stav na katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Na pozemku parc.č. KN-C 15651/49 v k.ú. Ružinov sa nachádza stavba „Trnavská cesta 112 súp.č.183“. Priestor č.12-1A sa nachádza na 1.poschodí, to je na 1.nadzemnom podlaží stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“. Poskytnutá právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Ako doklad o veku stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“ a priestoru č.12-1A som prevzal predložené rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla a odborné posúdenie na základe materiálového a technického riešenia stavby. Stavba „Trnavská cesta 112 súp.č.183“ bola daná do užívania v roku 1974.

1.5. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Nehuteľnosť - priestor č.12-1A sa nachádza na 1.nadzemnom podlaží stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“, postavenej na pozemku parc.č. KN-C 15651/49, k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, adresa priestoru ulica Trnavská cesta orientačné číslo 112. Na základe požiadavky zadávateľa je predmet znaleckého posudku a jeho členenie nasledovné:

***Priestor č.12-1A v stavbe „Trnavská cesta 112 súp.č.183“
Podiel na pozemku parc.č. KN-C 15651/49.***

1.6. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

- Všetky nehnuteľnosti uvedené v bode II.1.1.5. znaleckého posudku sú vlastnícky usporiadané.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Priestor č.12-1A v stavbe súp.č.183

Technický stav:

Priestor č.12-1A sa nachádza na 1.nadzemnom podlaží stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“, na ulici Trnavská cesta, orientačné číslo 112, v k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov. Predmetná stavba je šesťpodlažná, čiastočne podpivničená. Posledné 6.nadzemné podlažie je ustupujúce vo forme nadstavby. Jednotlivé strechy sú ploché. Prvé nadzemné podlažie je osadené cca 60cm nad úroveň okolitého takmer rovinatého terénu. Hlavný nosný systém stavby tvorí ocelobetónový skelet v modulovej oznove 3*6,00m/8*6,00m. Nosný systém nadstavby 6.nadzemného podlažia tvoria priečne kovové rámy. V roku 2015 bola vykonaná čiastočná modernizácia a prestavba vstupných priestorov stavby, výmena ľahkého obvodového pláštá a okien na 1.nadzemnom podlaží, a výmena okien na schodisku. Ostatné konštrukcie stavby sú v pôvodnom vyhotovení. Pre výpočet veku bol použitý údaj z rozhodnutia o určení súpisného a orientačného čísla, stavba je užívaná od roku 1974, vek stavby ku dňu ohodnotenia je 2023 - 1974 = 49 rokov. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú znaky statických porúch na zvislých nosných konštrukciách, stropoch a schodiskách. Základná životnosť stavieb s ocelobetónovým skeletom a ľahkým závesným obvodovým plášťom je 70rokov, s ohľadom na technický stav pri obhliadke predpokladám 70 rokov. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je zabezpečená primerane veku. Priestor č.12-1A bol v nedávnej minulosti komplexne rekonštruovaný a modernizovaný. Výpočet opotrebenia stavby a priestoru č.12-1A vykonám zjednodušenou analytickou metódou - vyjadrením opotrebenia jednotlivých konštrukčných prvkov odborným odhadom.

Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:

Základy stavby ocelobetónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Nosné konštrukcie ocelobetónový skelet stužený stenami a parapetmi z keramického a penobetónového muriva. Nosné konštrukcie 6.nadzemného podlažia priečne kovové rámy z trubkových stĺpov a priehradových väzníkov s rovnými pásnicami. Obvodový plášť typických nadzemných podlaží a nadstavby ľahký závesný z Boletických sendvičových panelov. V priestore chodby nadstavby odvodový plášť z ľahkých kovových rámov opláštených na hornom a spodnom okraji plechom. Stropy typických podlaží a podzemného podlažia rovné nespáliteľné. Schody prefabrikované ocelobetónové, povrch stupňov liate terazzo. Zastrešenie ploché strechy jednoplášťové vetrané. Klampiarske konštrukcie atiky a strešné hrany nadstavby z pozinkovaného plechu, parapety z oplastovaného plechu. Strešné zvody vnútorné z liatiny. Úpravy vonkajších povrchov muriva vápenno-cementové omietky. Úpravy vnútorných povrchov dvojvrstvové vápenné omietky. Keramické obklady v spoločných priestoroch vo forme jednoradových soklíkov. Vstupné dvere plastové zasklené dvojsklom, vnútorné dvere hladké plné. Okná v spoločných priestoroch plastové zasklené dvojsklom. Okno v priestore č.12-1A plastové zasklené dvojsklom. Povrchy podláh vstupných častí stavby nové veľkoplošné keramické dlažby, schodiskových podest a chodieb terazzové dlažby, v priestoroch podzemného podlažia i cementový poter. Rozvody ústredného vykurovania z ocelových rúr s liatinovými článkovanými radiátormi, v čase obhliadky nefunkčné. Elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod. Stúpacie a ležaté rozvody z ocelových rúr pre studenú a teplú úžitkovú vodu. Zvislé a ležaté rozvody vnútornej kanalizácie z liatinových rúr do verejnej kanalizácie. Odpad zo všetkých zariadení predmetov v spoločných priestoroch. Rozvod svietiplynu z ocelových rúr. Nový osobný a starý nákladný výťah. Ostatné vyhotovenie stavby - pred hlavným vstupom vonkajšie predložené schody prekryté pergolou z ľahkej kovovej konštrukcie a lexanu, požiarne hydranty.

Stavebno-technický popis bytu:

Priestor pozostáva z jednej miestnosti archívu, zistená podlahová plocha priestoru je 33,55 m². Rozdiel medzi zistenou a zapísanou podlahovou plochou nie je predmetom bližšieho skúmania v tomto znaleckom posudku. Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty budem vychádzať zo zistenej podlahovej plochy (bod 2.14 STN 73 4301). Úprava vnútorných povrchov hladké vápenné omietky. Vstupná stena priestoru zo zasklených dverí a svetlíkov z oplastovaných rámov. Povrch podlahy veľkoplošná keramická dlažba. Ústredné vykurovanie teplovodné, vyhrievacie teleso panelový ocelový radiátor typu Korad s termoregulačným ventilom. Elektroinštalácia svetelná. Centrálny merač spotreby elektrickej energie. Na okne hliníkové žalúzie.

Spoločné časti domu:

Základy domu, strechy, obvodové múry, vstup s vyrovnávacím schodiskom, vstupná chodba, vnútorné schodisko, predsieň strojovne, strešná pergola, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločné časti a zariadenia domu:

Osobný výtah, nákladný výtah, výtahové šachty, strojovne výtahov, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Vybavenie priestoru: Radiátor ÚK, termoregulačný ventil.

Členenie priestoru: Priestor obsahuje archív.

Byt: Priestor číslo 12-1A, 1.nadzemné podlažie

Adresa bytu: Trnavská cesta 183/112, 826 33 Bratislava

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Archív 4,05m*2,25m+6,00m*4,10m-0,20m*(0,30m+0,20m+0,30m)	33,55
Vypočítaná podlahová plocha	33,55

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,412$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,69
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,95	17,10	19,42
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,10
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,41
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,69
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,28
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,41
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,28
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,11
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,63
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,83

13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,57
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,28
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,14
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	2,28
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,28
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	1,14
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,73
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,28
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,55
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	3,00	6,00	6,83
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	4,27
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	3,41
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,41
28	Vnútorňý vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorňý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,84
Spolu		100,00		87,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 87,90 / 100 = 0,879$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,412 * 0,993 * 0,8790 * 1,10$$

$$VH = 1\,065,67 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp*O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	5,69	70,00	3,98
2	Zvislé konštrukcie	19,42	70,00	13,59
3	Stropy	9,10	70,00	6,37
4	Schody	3,41	70,00	2,39
5	Zastrešenie bez krytiny	5,69	70,00	3,98
6	Krytina strechy	2,28	70,00	1,60
7	Klampiarske konštrukcie	1,14	70,00	0,80
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,41	70,00	2,39
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,28	70,00	1,60
10	Vnútorňé keramické obklady	0,11	70,00	0,08
11	Dvere	0,63	70,00	0,44

12	Okná	6,83	70,00	4,78
13	Povrchy podláh	0,57	70,00	0,40
14	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,28	70,00	1,60
16	Bleskozvod	1,14	70,00	0,80
17	Vnútorný vodovod	2,28	70,00	1,60
18	Vnútorná kanalizácia	2,28	70,00	1,60
19	Vnútorný plynovod	1,14	70,00	0,80
20	Výťahy	2,73	70,00	1,91
21	Ostatné	2,28	70,00	1,60
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,55	20,00	0,91
23	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	6,83	20,00	1,37
25	Povrchy podláh	4,27	20,00	0,85
26	Vykurovanie	3,41	20,00	0,68
27	Elektroinštalácia	3,41	20,00	0,68
28	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,84	20,00	0,57
Opotrebenie				57,37%
Technický stav				42,63%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 065,67 €/m ² * 33,55m ²	35 753,23
Technická hodnota	42,63% z 35 753,23 €	15 241,60

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Areál bývalého Slovenského fondu výtvarných umení Bratislava, v ktorom sa nachádza stavba "Trnavská cesta 112 súp.č.183", je situovaný v mestskej časti Ružinov, na jej severnej hranici s mestskou časťou Nové Mesto. Predmetná stavba bola daná do užívania v roku 1974, v roku 2015 bola rozdelená na štrnásť nebytových priestorov. Stavba bola v roku 2015 čiastočne rekonštruovaná a modernizovaná,

najmä v priestoroch 1.nadzemného podlažia. Stavba v čase obhliadky bola riadne zabezpečená proti poveternostným vplyvom a účinkom vandalizmu. Okolie stavby má polyfunkčný charakter, bezprostredne pri stavbe sa nachádza Martinský cintorín a záhradné centrum, širšie okolie pozostáva z viacpodlažných obytných budov a viacpodlažnej polyfunkčnej občianskej zástavby. Príslušenstvo stavby pozostáva z pôvodného a nového výťahu a nefunkčnej kotolne. Hodnotený priestor v čase obhliadky bol riadne využívaný. Hodnotený nebytový priestor je prevažne v pôvodnom vyhotovení, jedná sa o dielne pre umeleckú tvorbu. V obci Bratislava sú nadpriemerné pracovné príležitosti, v zmysle štatistických údajov uvažujem nezamestnanosť v danom regióne cca 5%. V mieste stavby je zmiešaná hustota obyvateľstva, susedná administratívna budova bola prestavaná na bytový dom. Hlavné miestnosti hodnoteného priestoru sú orientované na juh, s výhľadom do dvora. Hodnotený priestor je prístupný zo spoločnej chodby, bezprostredne pri vstupe do budovy. V blízkom okolí areálu je vedená mestská hromadná doprava, zastávky mestskej dopravy sú vzdialené do 200m. Občianska vybavenosť je na úrovni veľkosti a významu obce. V okolí areálu nie sú prírodné útvary. V bezprostrednom okolí hodnotenej stavby je minimálna osobná automobilová doprava, uvažujem bežnú hlučnosť a prašnosť.

Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o priestor na 1.nadzemnom podlaží stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“, ktorý pozostáva z jednej miestnosti archívu. Priestor nemá hygienické zariadenie, spoločné zariadenie sa nachádza na prízemí stavby. Prístup k stavbe je z areálu bývalého Slovenského fondu výtvarných umení Bratislava. Areál je prístupný zo slepej komunikácie, ktoré sa po cca 170m pripájajú na Trnavskú cestu. Dôležitá mestská komunikácia, vedúca do centra mesta, je vzdialená cca 700m, diaľničný obchvat s dobrou dostupnosťou cca 2000m. Pri ďalšom pohľade na ohodnocovanú nehnuteľnosť uvažujem s jej využitím. V danej lokalite sa neuvažuje s výstavbou výrobných priestorov, ktoré by nepriaznivo vplývali na užívanie posudzovanej nehnuteľnosti. V areáli sa nachádzajú stavby vo vlastníctve viacerých subjektov, v tejto súvislosti možné konfliktné záujmy nevyklúčujem. Možnosti parkovania sú výrazne limitované veľkosťou voľnej plochy areálu a voľných plôch na prístupových komunikáciách k areálu. Hodnotený priestor má mierne nadpriemernú technickú a kvalitatívnu úroveň, z pohľadu jeho umiestnenia v stavbe umožňuje rôznorodú variabilitu podnikateľského využitia. Priestor č.12-1A vo vzťahu k umiestneniu, technickému riešeniu a variabilite dispozičného riešenia hodnotím ako dobrý nebytový priestor. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach, najmä z pohľadu jeho polohy a účelu, hodnotím na úrovni ponuky.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa získaného výpisu z listu vlastníctva č.4554 nie je posudzovaná nehnuteľnosť zatažená záložným právom, žiadnym vecným bremenom, žiadnym právom užívania pre tretiu osobu. V danej lokalite neboli v súčasnosti zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti formou prenájmu resp. predaja, žiadne konfliktné skupiny ľudí v blízkom okolí. V posudzovaných častiach obce nie je vyhlásená stavebná uzávera, obec nie je v chránenej krajinnej oblasti.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Hodnotená nehnuteľnosť je umiestnená v okrajovej mestskej časti Ružinov Hlavného mesta Slovenskej republiky, cca 3,0km od jeho širšieho centra. Nehnuteľnosť sa nachádza na severnom okraji mestskej časti Ružinov, na jej rozhraní s mestskou časťou Nové Mesto, v mieste s dobrým dopravným spojením na dôležitú mestskú komunikáciu vedúcu do centra mesta a diaľničný obchvat. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je v súčasnosti na úrovni ponuky, hlavná stavba prechádzala v poslednom období zásadnou transformáciou na samostatné nebytové prevádzky a ich postupnú premenu na funkčné objekty. Hodnotený nebytový priestor má mierne nadpriemernú technickú a kvalitatívnu úroveň. Stavby "Trnavská cesta 112 súp.č.183", v ktorej sa nachádza ohodnocovaný nebytový priestor č.12-1A, zaraďujem medzi občiansku výstavbu. Z uvedených dôvodov, po zohľadnení úrovne súčasných cien stavebných materiálov, zvyšujem doporučený priemerný koeficient predajnosti nad doporučenú hornú hranicu orientačnej hodnoty o 0,70, to je na úroveň $0,80+0,70=1,50$.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,50

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,500 + 3,000)	4,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,825
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,500 - 1,350)	0,150

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	KPDI	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,500	10	15,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,000	7	21,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,000	5	15,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,500	6	9,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,000	10	30,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,500	8	36,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,000	6	18,00
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do dvora, pasáže a pod.	IV.	0,825	5	4,13
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	1,500	9	13,50
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	priestory služieb	IV.	0,825	7	5,78
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,500	7	31,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,500	6	27,00

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,150	4	0,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,000	5	15,00
16	Názor znalca				
	dobrý nebytový priestor	II.	3,000	20	60,00
	Spolu			145	346,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 346,5 / 145$	2,39
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} = 15\,241,60 \text{ €} * 2,390$	36 427,42 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hodnotený priestor č.12-1A je využívaný ako archív dokumentov podnikateľského subjektu. Priestor je umiestnený na 1.nadzemnom podlaží, je prístupný zo spoločnej chodby. Priestor nemá vlastné hygienické zázemie, jeho využitie je limitované. V zmysle požiadavky zadávateľa znaleckého posudku som určil časovo obmedzené obdobie úžitkovosti s následným odpredajom. Výšku nájmu priestoru som odvodil z predloženej zmluvy č.089 a jej dodatku č.01. Pri výpočte ostatných nákladov som vychádzal z ústnych informácií zástupcu zadávateľa znaleckého posudku a bežných predpokladov.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
nájom priestoru	12	12,00	mes	300,00	3 600,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	$6,19 * 25,00$	154,75

Hrubý výnos stavby: $3\,600,00 - 154,75 = 3\,445,25 \text{ €/rok}$

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	$7282 * 79 / 4615$	124,65
poistenie nehnuteľnosti	$0,08 \% \text{ z } (35\,753,23 * 1,2)$	34,32
Náklady na údržbu		
náklady na údržbu	$0,50 \% \text{ z } (35\,753,23 * 1,2)$	214,52
Správne náklady		
náklady na správu	$3,00 \% \text{ z } 3\,445,25$	103,36
Náklady spolu:		476,85

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 3 445,25	172,26

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
3 445,25	476,85	172,26	2 796,14

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

10 r.

Základná úroková sadzba ECB:

 $i = 3,50 \text{ \%/rok}$

Miera rizika:

 $r = 1,00 \text{ \%/rok}$

Zaťaženie daňou z príjmu:

 $d = 2,00 \text{ \%/rok}$

Úroková miera:

 $u = 3,50 + 1,00 + 2,00 = 6,50 \text{ \%/rok}$

Kapitalizačný úrokomer:

 $k = 6,50 / 100 = 0,0650$ **Likvidačná hodnota**

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		36 427,42
Likvidačné náklady:		
realitná kancelária	0,50 % z 36 427,42 €	182,14
Likvidačná hodnota:		36 245,28

Výnosová hodnota

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

$$HV = 2\,796,14 * \frac{(1 + 0,0650)^{10} - 1}{(1 + 0,0650)^{10} * 0,0650} + \frac{36\,245,28}{(1 + 0,0650)^{10}}$$

$$HV = 20\,100,98 + 19\,308,80 = 39\,409,78 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):

15 241,60 €

Výnosová hodnota (HV):

39 409,78 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{15\,241,60 - 39\,409,78}{39\,409,78} \right| * 100 = 61,33\%$$

Váha technickej hodnoty:

 $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty:

 $a = 7,13$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(7,13 * 39\,409,78) + (1 * 15\,241,60)}{7,13 + 1} = 36\,437,06 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	36 427,42
Kombinovaná metóda	36 437,06

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

VŠH stavieb = 36 427,42 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.1.2.1 Zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok parc.č. KN-C 15651/49 sa nachádza v Hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, v mestskej časti Ružinov, na jej rozhraní s mestskou časťou Nové Mesto. Pozemok je situovaný na konci slepej ulice v areáli bývalého Slovenského fondu výtvarných umení, ulica sa na opačnom konci po cca 170m napája na Trnavskú cestu. Prístupovú cestu k areálu lemujú viacpodlažné polyfunkčné objekty a prevádzka záhradného centra, za areálom sa nachádza Martinský cintorín. V širšom okolí areálu sa nachádza viacpodlažná obytná zástavba a viacpodlažná polyfunkčná občianska a ostatná zástavba. Hlavná mestská komunikácia, vedúca do centra mesta, je vzdialená cca 700m, diaľničný obchvat mesta je vzdialený do 2000m. Dostupnosť mestskej autobusovej dopravy je do 5 minút, zastávky sú vo vzdialenosti do 200m. Vo vzťahu k mestu, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím polohu ohodnocovaného pozemku ako polyfunkčnú zástavbu na vedľajšej ulici, vo vzdialenosti cca 3,0km od širšieho centra mesta. Pri pozemku sú verejné rozvody elektrickej energie, vodovodu, kanalizácie, plynu a telefónu. Povyšujúce faktory som zistil, v Hlavnom meste SR Bratislave je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, pre danú lokalitu uvažujem koeficient povyšujúcich faktorov na úrovni 2,50. Redukujúci faktor som zistil jeden. Pozemok je umiestnený v areáli, v ktorom sú nehnuteľnosti vo vlastníctve viacerých právnych subjektov s rôznorodými záujmami práv prechodov a prejazdov, uvažujem koeficient redukujúcich faktorov na úrovni 0,90.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
15651/49	zastavané plochy a nádvoria	952,00	30/4615	6,19

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,40 * 1,45 * 2,50 * 0,90$	7,5364
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,5364$	500,34 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 30/4615 * 476\,323,68 \text{ €}$	3 096,36 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15651/49	$952,00 \text{ m}^2 * 500,34 \text{ €/m}^2 * 30/4615$	3 096,36
Spolu		3 096,36

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Výpis z KN: LV č.4554-čiasťočný, k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II

Nehnutelnosti: Priestor č.12-1A na 1.poschodí stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“ postavenej na pozemku parc.č. KN-C 15651/49 a pozemok parc.č. KN-C 15651/49
Podiel priestoru na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvl. podiel k pozemku: 30/4615

Adresa: ul. Trnavská cesta 183/112, 826 33 Bratislava

Vlastníci: 5 Fond výtvarných umení,
Trnavská 112, Bratislava, PSČ 826 03, SR
IČO: 00225673
Spoluvlastnícky podiel k priestoru: 1/1

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Priestor č.12-1A		0,00	33,55	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavané plochy a nádvorcia	15651/49	6,19

2. PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	pol. dif.	komb.	porov.	pol. dif.	výnos.	porov.
Všetky stavby a pozemky	36 427,42	36 437,06	-	3 096,36	-	-

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Priestor č.12-1A	1/1	36 427,42
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15651/49 (6,19 m ²)	30/4615	3 096,36
Všeobecná hodnota celkom		39 523,78
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		39 500,00

Slovom: Tridsaťdeväťtisícpäťsto Eur

4. ĎARCHY

LV č.4554 - čiastočný, k.ú. Ružinov:

- Bez zápisu.

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

LV č.4554 - čiastočný, k.ú. Ružinov:

- Nezistené.

v Trenčíne, dňa 08.03.2023



Ing. František Nekoranec
Jána Halašu 2711/12
911 08 Trenčín

IV. PRÍLOHY

Str.	Dokument	Počet strán
17	Objednávka na znalecký úkon	1x strana
18 - 20	Čiastočný výpis z LV č.4554, k.ú. Ružinov	3x strana
21	Informatívna kópia z mapy, k.ú. Ružinov	1x strana
22	Snímka z mapy mesta s vyznačením polohy stavby	1x strana
23 - 24	Rozhodnutie o určení súpisného čísla	2x strana
25	Náčrt pôdorysu 1.poschodia	1x strana
26	Fotodokumentácia nebytového priestoru a stavby	1x strana
27	Znalecká doložka	1x strana

Objednávka na znalecký úkon

Znalec: Ing. František Nekoranec, Jána Halašu 2711/12, 911 08 Trenčín

Zadávateľ: Fond výtvarných umení,
Trnavská cesta 183/112, 826 33 Bratislava
IČO: 00 225 673
IČ DPH: SK2020312162

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - priestor č.12-1A s príslušenstvom na 1.poschodí stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183, postavenej na pozemku parc.č. KN-C 15651/49, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č. KN-C 15651/49, zapísané na LV č.4554, k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Účel znaleckého úkonu: Podklad pre právny úkon -
prevod vlastníctva

Druh znaleckého úkonu: Znalecký posudok

Dátum objednávky na znalecký úkon: 03.03.2023

Dodané podklady:

- Rozhodnutie o určení súpisného čísla - kópia

Zadávateľ doplní podklady:

Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neuvedené.

Ing. František Nekoranec
znalec v odbore stavebníctvo
ul. Jána Halašu 2711/12
911 08 Trenčín

znalec

 **FOND VÝTVARNÝCH UMENÍ**
826 33 BRATISLAVA
TRNAVSKÁ 112

zadávateľ

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

Oblasť : 102 Bratislava II
Obec : 529320 Bratislava-Ružinov
Katastrálne územie : 805556 Ružinov

Dátum vyhotovenia : 7.3.2023
Čas vyhotovenia : 13:09:51
Údaje platné k : 6.3.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4554
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
15651/49	952	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 183 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15651/49							
Iné údaje: Bez zápisu							

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
183	15651/49	20	Trnavská cesta 112		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Handwritten signature

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet nebytových priestorov: 1

Východ (číslo) Trnavská cesta 112	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 1A	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 30/4615
Signálne číslo 115	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
5	Fond výtvarných umení, Trnavská 112, Bratislava, PSČ 826 03, SR, IČO: 225673		1/1
Plomba vyznačená na základe Z-1556/2023 (Iná listina)			
Titul nadobudnutia			
Zmluva o usporiadaní vlastníckych vzťahov V-12810/15 zo dňa 10.6.2015			
Iné údaje			
Bez zápisu.			
Poznámky			
Bez zápisu.			
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Legenda

Druh nebytového priestoru

12 Iný nebytový priestor

Osobné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Záznamník LV č. 7057

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

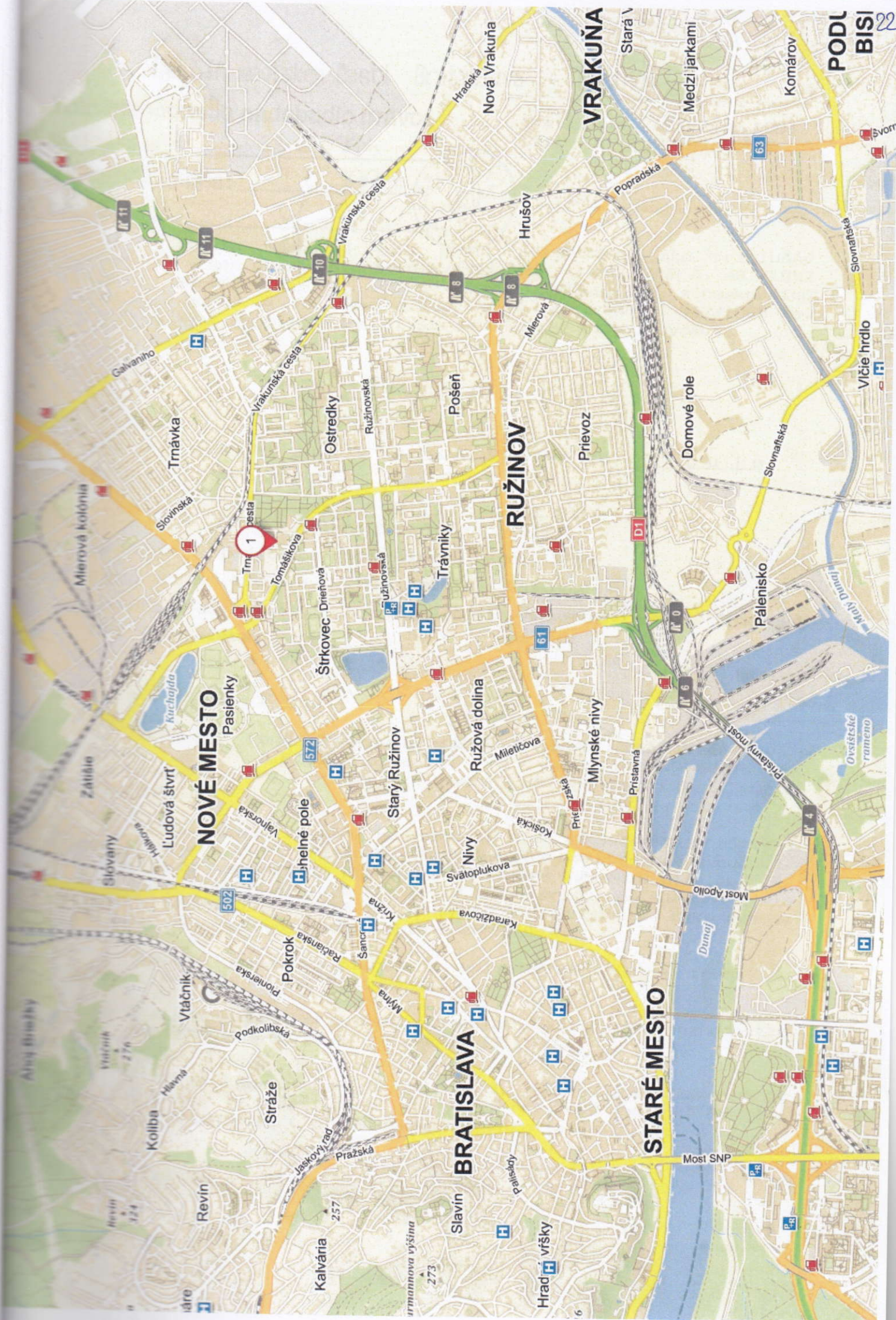
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony





Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava II	Obec Bratislava-Ružinov	Katastrálne územie Ružinov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 15651/49 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	Bez autorizácie		
Údaje platné k			

Handwritten signature



STAROSTA mestskej časti Bratislava - Ružinov

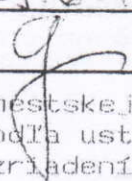
Toto rozhodnutie nadobudlo právo-

platnosť dňa: 23.6.1994

Bratislava, dňa 23.6.1994

Číslo j. ÚPaV 1907/94/Gr

V Bratislave dňa: 29.6.1994

pracovník: 

Starosta mestskej časti Bratislava-Ružinov, ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 13 ods. 3 zák. SNR č. 481/1992 Zb. o obecnom zriadení, úplné znenie, ako vyplýva z neskorších zmien a doplnkov a v zmysle § 11 ods.1 zák. SNR č. 517/1990 Zb. o územnom a správnom členení Slovenskej republiky, vydáva

rozhodnutie

v ktorom podľa §§ 9 až 12 zákona č. 517/1993 Zb. určuje
na ulici Trnavská

súpisné číslo : II.183

orientačné číslo : 112

na objekt prístavba prevádzkovej budovy SFVU

parc. číslo 15651/6 kat.územie Ružinov

ktorého vlastníkom je Slovenský fond výtvarných umení, Trnavská
112, Bratislava.

Odôvodnenie :

Žiadateľ Fond výtvarných umení, Trnavská 112, Bratislava, podal dňa 3.5.1994 žiadosť na pridelenie súpisného a orientačného čísla na objekt uvedený vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavby pevne spojené so zemou pevným základom majú súpisné číslo. Objekt tvorí prístavbu k jestvujúcej prevádzkovej budove, ktorej bolo rozhodnutím Obvodného národného výboru Bratislava II, č.j. Výst/1944/74/Kr., zo dňa 16.12.1974, pridelené súpisné číslo II.183, orientačné číslo 112 a preto je rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Označiť stavbu súpisným a orientačným číslom treba do jedného mesiaca od jej kolaudácie.

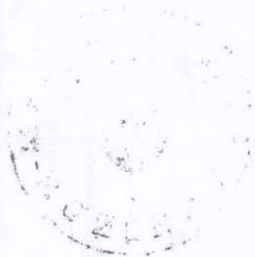
K žiadosti bolo priložené právoplatné kolaudačné rozhodnutie č.j. VÚP 327/3675/90/M1-4 zo dňa 17.12.1990.

Porušenie horeuvedených povinností, ustanovených zákonom č. 517/1990 Zb. je priestupkom, ktorý sa prejedná podľa § 46 zák. SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch, v znení a doplnkov.



Poučenie :

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresný úrad Bratislava, Primaciálne nám. 1, prostredníctvom Miestneho úradu Bratislava-Ružinov, odbor výstavby /stavebno-správny referát/.



JUDr. Jozef Olejár
starosta

Rozhodnutie obdržia:

1/ Vlastník Fond výtvarných umení, Trnavská 112
826 33 Bratislava

Na vedomie dostanú:

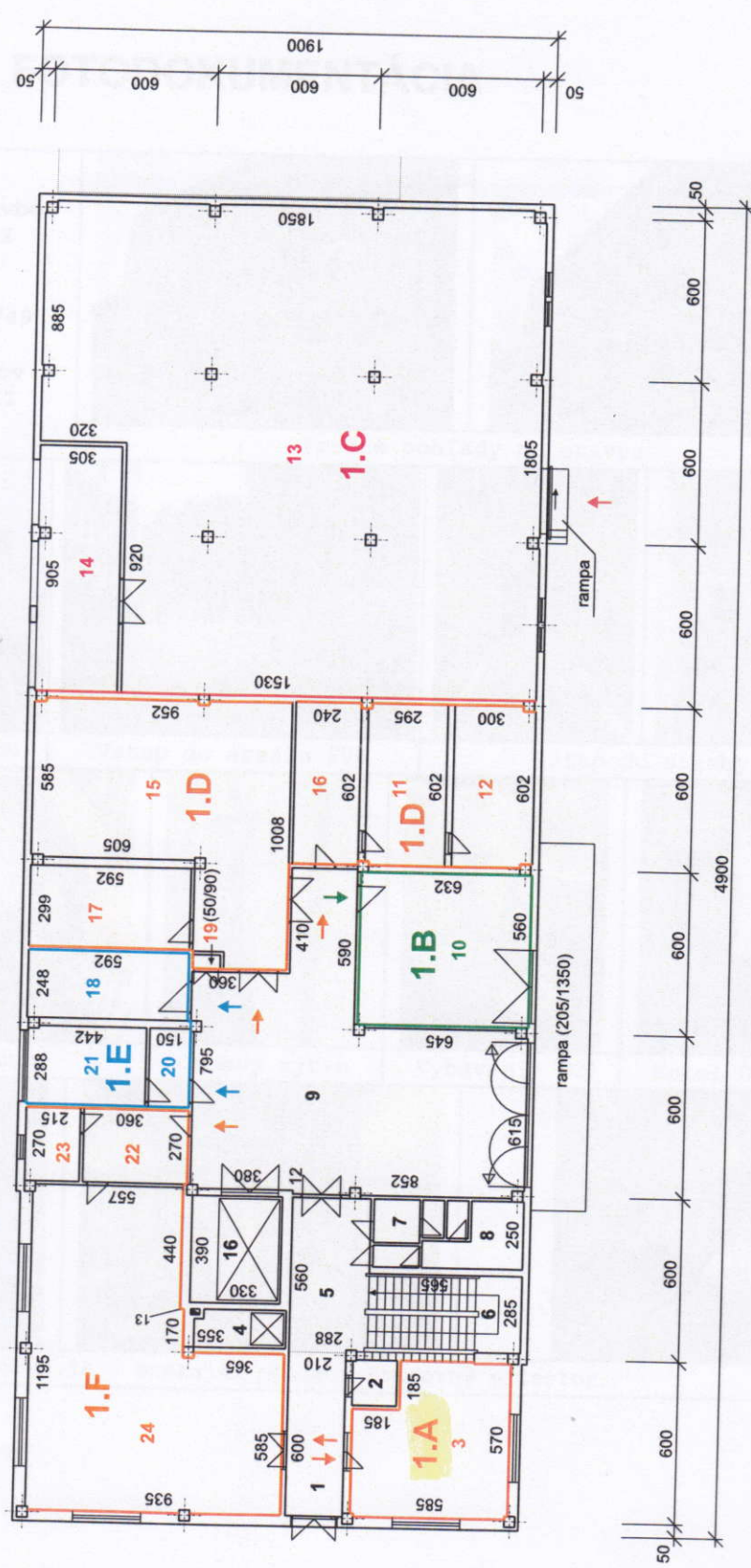
- 2/ Katastrálny úrad v Bratislave, Pekná cesta 15, 834 05 Bratislava
- 3/ MÚ BA-Ružinov, odd. daní a poplatkov
- 4/ MÚ BA-Ružinov, odd. ÚPaV 2x

Správny poplatok vo výške 100,- Sk bol uhradený na účet MÚ Bratislava-Ružinov dňa 3.5.1994.

Handwritten signature

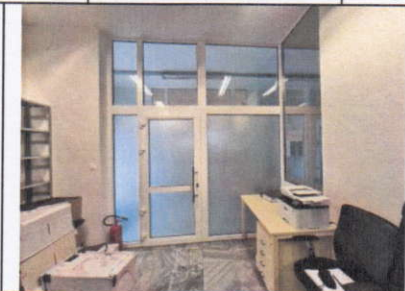
Budova SFVU súp.č. II.183
 Kat. územie: Ružinov
 Parc.č. KN-C 15651/49
 Obec: BA-m.č. Ružinov
 Kótované v cm

Pôdorys prízemia



Handwritten signature

FOTODOKUMENTÁCIA

Priestor č.1A v stavbe Trnavská cesta 112 súp.č.183 na pozemku parc.č. KN-C 15651/49 k.ú. Ružinov obec BA-m.č. Ružinov okres Bratislava II				
Predné pohľady na stavbu				
				
Bočný pohľad na stavbu	Vstup do areálu FVU		Vstup do stavby	
				
Schodisko s chodbou		Osobný výťah	Vybavenie WC	Kotol ÚK+TÚV
				
Priestor č.1A - vonkajší pohľad, vnútorný priestor				

Handwritten signature: kknar