

**Znalecká organizácia:** **Hodnota s.r.o.**  
Macov 54  
930 32 Blatná Na Ostrove

**Spracovateľ:** Ing. Marcel Mastiliak

**Evidenčné číslo:** 900285

**Zadávateľ:** **Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s.**  
Panónska cesta 2  
851 04 Bratislava

**Číslo objednávky:** 4601000022 zo dňa 13.04.2022

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **číslo 34/2022**

**Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty**

- administratívnej budovy súpisné číslo 5017 ktorá je postavená na pozemku parcelné číslo 8772. Je situovaná v Hlavnom meste SR v Bratislave, okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, na Ferienčíkovej ulici číslo 20, pre účel zamýšľaného predaja nehnuteľnosti.

**Počet strán (z toho príloh):** 45 (29)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

# **I. ÚVOD**

## **1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty

- administratívnej budovy súpisné číslo 5017 ktorá je postavená na pozemku parcelné číslo 8772. Je situovaná v Hlavnom meste SR v Bratislave, okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, na Ferienčíkovej ulici číslo 20, pre účel zamýšľaného predaja nehnuteľnosti.

## **2. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Zamýšľaný prevod nehnuteľnosti.

## **3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:**

26.04.2022

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

26.04.2022

## **5. Podklady na vypracovanie posudku**

### **5.1 Dodané zadávateľom:**

- Kolaudačné rozhodnutia/Užívacie povolenia,
- Projektová dokumentácia (jej časť),

### **5.2 Získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3686, pre k. ú. Staré Mesto, zo dňa 01.05.2022, vytvorený cez katastrálny portál,
- Kópia z katastrálnej mapy, pre k. ú. Staré Mesto, zo dňa 01.05.2022, vytvorená cez katastrálny portál,
- Ponuky realitných portálov,
- Zameranie a posúdenie skutkového stavu nehnuteľnosti,
- Fotodokumentácia.

## **6. Použitý právny predpis:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, vrátane následných zmien a doplnení.

## **7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

(z nasledovnej literatúry):

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vrátane následných zmien a doplnení,
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vrátane následných zmien a doplnení,
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydal ÚSI ŽU v Žiline,
- STN 73 40 55 Výpočet obstavaného 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,

**Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohňútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

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

**Technický stav stavby (TS)** je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

**Opotrebenie stavby (O)** je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

**Vek stavby (V)** je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

**Zostatková životnosť stavby (T)** je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

**Predpokladaná životnosť stavby (Z)** je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

**Výnosová hodnota (HV)** je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

**Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:**

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Nie sú.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

**a) Výber použitej metódy:**

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

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou keďže ide o objekt ktorý je schopný dosahovať výnos formou prenájmu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený na m<sup>3</sup> obstaného priestoru hodnoteného objektu podľa uvedenej metodiky so zohľadnením jednotlivých koeficientov.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3686, pre k. ú. Staré Mesto, zo dňa 01.05.2022, vytvorený cez katastrálny portál

Časť A : Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- parcelné číslo 8772 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 353 m<sup>2</sup>

Stavby

- administratívna budova súpisné číslo 5017 postavená na pozemku parcelné číslo 8772

Časť B : Vlastníci a iné oprávnené osoby

por. č. 1

Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s. v spoluvlastníckom podiele 1/1

Časť C: Ťarchy

Bez ťarch

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameraním a vyhotovením fotodokumentácie vykonaná dňa 26.04.2022 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti.

**d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu so zisteným skutkovým stavom:**

K hodnotenému objektu bola dodaná projektová dokumentácia (jej časť). Pri miestnom šetrení bol zameraný/posúdený skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti a bol skonštatovaný súlad resp. zistené drobné dispozičné zmeny (niektoré kancelárie boli predelené SDK priečkami), ten tvorí prílohu znaleckého posudku.

Vek hodnotenej stavby je stanovený na základe predloženého Kolaudačného rozhodnutia/Užívacieho povolenia ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.08.1996.

**e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu so zisteným skutkovým stavom:**

Pri miestnej obhliadke bolo zistené že pozemok a hranice pozemku so susediacimi pozemkami zodpovedá stavu nehnuteľnosti zachytenému v kópii z katastrálnej mapy k. ú. Staré Mesto, zo dňa 01.05.2022, vytvorenej cez katastrálny portál.

Stavba súpisné číslo 5017 nachádzajúca sa na pozemku parcelné číslo 8772 ktorá je zapísaná na liste vlastníctva číslo 3686 ako "Administratívna budova" spĺňa znaky administratívneho objektu.

Vlastnícke a evidenčné údaje zodpovedajú skutočnému stavu vlastníckych práv uvedenej nehnuteľnosti a predloženej dokumentácie.

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

Administratívna budova súpisné číslo 5017 ktorá je postavená na pozemku parcelné číslo 8772, vrátane tohto pozemku.

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

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Administratívna budova súp. č. 5017, postavená na pozemku parc. č. 8772

Predmetom ohodnotenia je administratívna budova súpisné číslo 5017 ktorá je postavená na pozemku parcelné číslo 8772. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti z miestnej verejnej spevnenej komunikácie. Z hľadiska inžinierskych sietí je hodnotený objekt napojený na všetky verejné inžinierske siete. Administratívna budova bola postavená v roku 1996. Hodnotený objekt má jedno podzemné podlažie (parkovanie), päť nadzemných podlaží (administratívne priestory s hygienickým/sociálnym zázemím) a jedno podkrovné podlažie (administratívne priestory s hygienickým/sociálnym zázemím).

Základové konštrukcie sú železobetónové, riešené ako pásy, pätky resp. doska s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie tvorí kombinácia železobetónového skeletu a murovaných stien/sdk priečok. Stropná konštrukcia je železobetónová monolitická dosková. Zastrešenie bez krytiny tvorí drevený manzardový krov s tepelnou izoláciou. Krytina strechy je škridľová. Klampiarske konštrukcie strechy sú úplné z pozinkovaného plechu, parapety sú z hliníkového plechu. Úpravy vnútorných povrchov tvorí vápennocementová omietka. Úpravy vonkajších povrchov tvorí fasádna omietka na báze umelých látok. Vnútorne keramické obklady sú v hygienickom/sociálnom zázemí. Schody železobetónové s povrchom z keramickej dlažby. Vstupné dvere sú kovové presklené, interiérové dvere sú drevené hladké plné resp. presklené. Okná sú plastové s izolačným sklom resp. drevené strešné okná. Povrchy podláh tvorí textilná podlahovina (administratívne priestory) resp. je položená keramická dlažba (ostatné priestory). Vykurovanie je teplovodné s oceľovými doskovými radiátormi. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Bleskozvod. Vnútorný vodovod je z plastového potrubia. Vnútorná kanalizácia je z plastového potrubia. Rozvod zemného plynu. Ohrev teplej vody je centrálny. V hygienickom zázemí sú keramické zariadenia vrátane batérií. Ostatné – prípojky inžinierskych sietí, vlastná kotolňa, kuchynské linky, žalúzie, vstavané skrine, kamerový systém, zabezpečovací systém, klimatizácia, kovové mreže, zakladače na autá, rozvody televízie a internetu sú pod omietkou.

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
19,20*18,35*0,30	105,70
<b>Spodná stavba</b>	
19,20*18,35*3,55	1 250,74
<b>Vrchná stavba</b>	
19,20*18,35*3,55	1 250,74
19,20*18,35*3,25	1 145,04
19,20*18,35*3,15	1 109,81
19,20*18,35*3,15	1 109,81

19,20*18,35*3,00	1 056,96
19,20*18,35*0,85*3,00	898,42
<b>Zastrešenie</b>	
19,20*18,35*0,85*0,50	149,74
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>8 076,96</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

### Zatriedenie stavby:

**JKSO:** budovy administratívne (správne)  
**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,158$  (monolitická betónová tyčová)

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	19,20*18,35	352,32		3,55	3,55
Nadzemné	1	19,20*18,35	352,32	Repr.	3,55	3,55
Nadzemné	2	19,20*18,35	352,32	Repr.	3,25	3,25
Nadzemné	3	19,20*18,35	352,32	Repr.	3,15	3,15
Nadzemné	4	19,20*18,35	352,32	Repr.	3,15	3,15
Nadzemné	5	19,20*18,35	352,32	Repr.	3,00	3
Nadzemné	6	19,20*18,35*0,85	299,47	Repr.	3,00	3

### Priemerná zastavaná plocha:

$$(352,32 + 352,32 + 352,32 + 352,32 + 352,32 + 299,47) / 6 = 343,51 \text{ m}^2$$

### Priemerná výška podlaží:

$$(352,32 * 3,55 + 352,32 * 3,55 + 352,32 * 3,25 + 352,32 * 3,15 + 352,32 * 3,15 + 352,32 * 3 + 299,47 * 3) / (352,32 + 352,32 + 352,32 + 352,32 + 352,32 + 352,32 + 299,47) = 3,24 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 343,51) = 0,9899$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,24) = 0,9481$

### 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 [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,10	8,80	8,01
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,20	20,40	18,58
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,20
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,20	8,40	7,65
5	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,19

6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,38
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,01
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	1,46
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,73
11	Dvere	3,00	1,10	3,30	3,01
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,50	7,50	6,83
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,73
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,64
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,46
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,73
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,73
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,82
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,80	2,40	2,19
24	Výťahy	1,00	1,10	1,10	1,00
25	Ostatné	6,00	1,25	7,50	6,83
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>109,80</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 109,80 / 100 = 1,098$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,851 * 1,0980 * 0,9899 * 0,9481 * 1,158 * 1,15$$

$$VH = 363,8992 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia je lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova súp. č. 5017	1996	26	74	100	26,00	74,00

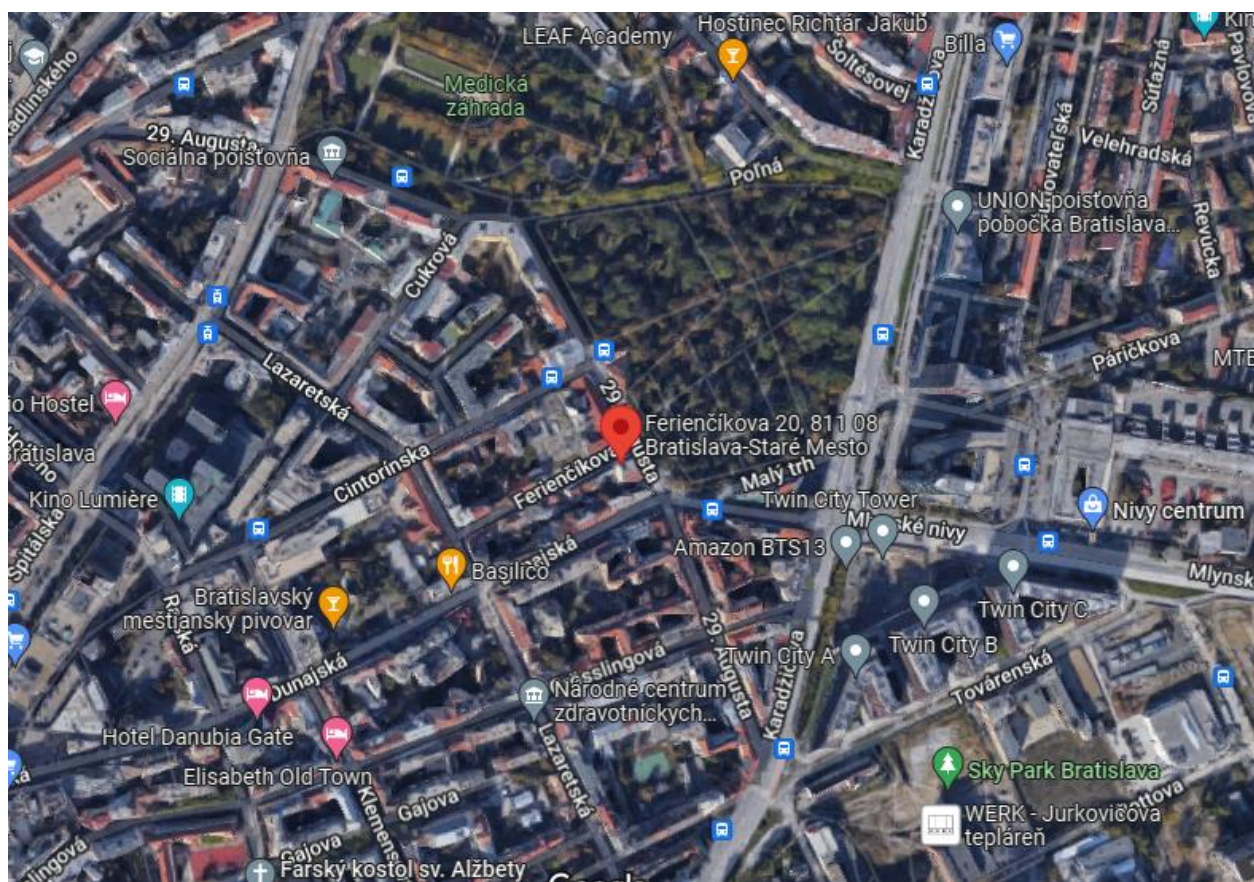
## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$363,8992 \text{ €/m}^3 * 8076,96 \text{ m}^3$	2 939 199,28
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 2\,939\,199,28 \text{ €}$	2 175 007,47

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetom ohodnotenia je administratívna budova súpisné číslo 5017 ktorá je postavená na pozemku parcelné číslo 8772. Je situovaná v Hlavnom meste SR v Bratislave, okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, na Ferienčíkovej ulici číslo 20, v uličnej zástavbe objektov, v zmiešanej zóne (prevaha bývania, obchody, komercia, administratíva a občianska vybavenosť) danej časti mesta resp. ide o širšie centrum Hlavného mesta SR. Prostredie má dobre vybudovanú kompletnú infraštruktúru, hodnotená nehnuteľnosť má v blízkom resp. dostupnom okolí kompletnú sieť obchodov a služieb, poštu, banku, kostol, miestny úrad, zastávku MHD, autobusovú stanicu, čerpaciu stanicu, obchodné centrum, škôlku, školu, športové, kultúrne, zdravotnícke, reštauračné a spoločenské zariadenia ktoré ponúka daná mestská časť Staré Mesto resp. jej susedné mestské časti. Pri objekte nie sú primerané parkovacie plochy resp. parkovanie je zabezpečené priamo v objekte (podzemná časť objektu je na to určená). Dopravné spojenie s ostatnými mestskými časťami je MHD, autom resp. peši. Dostupnosť historického centra Hlavného mesta osobným automobilom je cca 5 minút jazdy resp. do 10 minút pešou chôdzou. Dostupné sú všetky verejné inžinierske siete. Pozemok je rovinný.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť je svojim umiestnením, konštrukčným prevedením a interiérovou dispozíciou prioritne určená pre administratívne účely. Svoju účelu slúži bez obmedzenia. Iné využitie nepredpokladám ani do budúcnosti.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

V danom mieste a danom čase nie sú žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností. Z právneho hľadiska a z predložených podkladov taktiež nevyplývajú žiadne riziká. Hodnotená



nehnutelnosť je majetkovo právne vysporiadaná. Na hodnotenej nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy resp. žiadne vecné bremená.

### 3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1 STAVBY

##### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru (Hl. mesto SR Bratislava), polohu nehnuteľnosti (BA – Staré Mesto, zmiešaná časť mesta), typ nehnuteľnosti (administratívna budova), kvalitu použitých stavebných materiálov (kombinovaný objekt) a dopyte po nehnuteľnostiach v danej lokalite (prevyšuje ponuku) je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,600.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,600**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,200	13	15,60
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,600	10	6,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,600	6	3,60
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,60
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdravot., obchody, služby, kultúra)</b>				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,600	4	2,40
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,200	20	24,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>201,06</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 201,06 / 180$	1,117
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 2\,175\,007,47 \text{ €} * 1,117$	<b>2 429 483,34 €</b>

### 3.1.2 POZEMKY

**Zdôvodnenie východiskovej hodnoty a použitých koeficientov:**

Predmetom ohodnotenia je pozemok parcelné číslo 8772 (zastavaná plocha a nádvorie o výmere 353 m<sup>2</sup>) v spoluvlastníckom podiele 1/1 v zmysle listu vlastníctva číslo 3686. Pozemok je situovaný v Hlavnom meste SR v Bratislave, okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, na Ferienčíkovej ulici. Východisková hodnota pozemku je preto 66,39 Eur. Ide o vedľajšiu ulicu v širšom centre mesta nad 100 000 obyvateľov, kde sú postavené prevažne bytové domy/komerčné objekty s príslušenstvom, pozemok je v meste s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy, ide o zmiešanú polohu (prevaha bývania, obchody, komercia, administratíva a občianska vybavenosť), veľmi dobrá vybavenosť pozemku s prístupnými všetkými verejnými inžinierskymi sieťami (miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, plynu, telekomunikačná sieť a internet), pozemok je s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu resp. koeficient redukujúcich faktorov neuvažujem.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
8772	zastavané plochy a nádvoria	353	353,00	1/1	353,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>k<sub>s</sub></b> koeficient všeobecnej situácie	Vedľajšia ulica v širšom centre mesta nad 100 000 obyvateľov	1,65
<b>k<sub>v</sub></b> koeficient intenzity využitia	Bytové domy/komerčné objekty so štandardným vybavením	1,00
<b>k<sub>D</sub></b> koeficient dopravných vzťahov	Pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
<b>k<sub>p</sub></b> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	Plochy zmiešaných území (prevaha bývania, obchody, komercia, administratíva a občianska vybavenosť)	1,35
<b>k<sub>I</sub></b> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	Veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
<b>k<sub>Z</sub></b> koeficient zvyšujúcich faktorov	Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	2,90
<b>k<sub>R</sub></b> koeficient redukujúcich faktorov	Neuvažujem	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 1,65 * 1,00 * 1,00 * 1,35 *	9,0437

	$1,40 * 2,90 * 1,00$	
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 *$ $9,0437$	$600,41 \text{ €/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 353,00 \text{ m}^2$ $* 600,41 \text{ €/m}^2$	$211\,944,73 \text{ €}$

## 3.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 3.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hodnotená budova poisťovne nie je toho času prenajatá. Dobu úžitkovosti uvažujem na 15 rokov. Pri stanovení hrubého ročného výnosu vychádzam z realitných ponúk na obdobné nehnuteľnosti. Hrubý ročný výnos nehnuteľnosti uvažujem podľa účelu (skladové priestory á 6,50 Eur/m2/mesiac, administratívne priestory á 13,00 Eur/m2/mesiac). Podiel na pozemku je uvažovaný ako 5,00 % z hrubého ročného výnosu. Zadávatelom neboli predložené podklady k nákladom, preto náklady stanovujem odborným odhadom a to prevádzkové náklady ako 2,00 % z ročného hrubého výnosu stavby (poistenie + daň, ostatné náklady uvažujem v režii potencionálneho nájomcu), správne náklady ako 2,00 % z ročného hrubého výnosu stavby (náklady na prenajímanie) a náklady na údržbu uvažujem ako 0,96 % z východiskovej hodnoty daného objektu so zohľadnením DPH. Odhad straty stanovujem ako 10,00 % z hrubého ročného výnosu stavby. Za likvidačnú hodnotu nehnuteľnosti uvažujem všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovenú metódou polohovej diferenciacie ošetrovanú od nákladov spojených s predajom nehnuteľnosti (daň z prevodu nehnuteľnosti po 15 rokov neuvažujem resp. uvažujem s províziou realitnej kancelárie za predaj vo výške 6 000,00 Eur. Zaťaženie daňou z príjmu uvažujem vo výške 2,00 % (odporúčaná hodnota), základná úroková sadzba ECB (v čase ohodnotenia) je vo výške 0,00 % a mieru rizika stanovujem vo výške 5,00 % čo predstavuje spolu 7,00 % - tnú úrokovú mieru (vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyte po nehnuteľnostiach v danej lokalite).

#### Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
AB - parkovanie	$19,20 * 18,35 * 0,9$	317,09	m <sup>2</sup>	78,00	24 733,02
AB - administratíva/prízemie	$19,20 * 18,35 * 0,8$	281,86	m <sup>2</sup>	156,00	43 970,16
AB - administratíva/1. p	$19,20 * 18,35 * 0,8$	281,86	m <sup>2</sup>	156,00	43 970,16
AB - administratíva/2. p	$19,20 * 18,35 * 0,8$	281,86	m <sup>2</sup>	156,00	43 970,16
AB - administratíva/3. p	$19,20 * 18,35 * 0,8$	281,86	m <sup>2</sup>	156,00	43 970,16
AB - administratíva/4. p	$19,20 * 18,35 * 0,8$	281,86	m <sup>2</sup>	156,00	43 970,16
AB - administratíva/5. p	$19,20 * 18,35 * 0,85 * 0,8$	239,58	m <sup>2</sup>	156,00	37 374,48
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>281 958,30</b>

#### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5,00 % z 281 958,30	<b>14 097,92</b>

**Hrubý výnos stavby:** 281 958,30 - 14 097,92 = **267 860,38 €/rok**

**Náklady**

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady	2,00 % z 267 860,38	5 357,21
Náklady na údržbu	0,96 % z 2 939 199,28	28 216,31
Správne náklady	2,00 % z 267 860,38	5 357,21
<b>Náklady spolu:</b>		<b>38 930,73</b>

**Odhad straty**

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10,00 % z 267 860,38	<b>26 786,04</b>

**Odčerpateľný zdroj**

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
267 860,38	38 930,73	26 786,04	<b>202 143,61</b>

**Výpočet výnosovej hodnoty**

<b>Doba úžitkovosti:</b>	15 r.
<b>Základná úroková sadzba ECB:</b>	$i = 0,00 \text{ %/rok}$
<b>Miera rizika:</b>	$r = 5,00 \text{ %/rok}$
<b>Zaťaženie daňou z príjmu:</b>	$d = 2,00 \text{ %/rok}$
<b>Úroková miera:</b>	$u = 0,00 + 5,00 + 2,00 = 7,00 \text{ %/rok}$
<b>Kapitalizačný úrokomer:</b>	$k = 7,00 / 100 = 0,070$

**Likvidačná hodnota**

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		2 429 483,34
<b>Likvidačné náklady:</b>		
Provízia RK	6000,00	6 000,00
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>2 423 483,34</b>

**Výnosová hodnota**

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

$$HV = 202\,143,61 * \frac{(1+0,0700)^{15} - 1}{(1+0,0700)^{15} * 0,0700} + \frac{2\,423\,483,34}{(1+0,0700)^{15}}$$

$$HV = 1\,841\,106,62 + 878\,381,89 = \mathbf{2\,719\,488,51 \text{ €}}$$

**3.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

**Technická hodnota stavieb (TH):** 2 175 007,47 €  
**Výnosová hodnota (HV):** 2 719 488,51 €

Určenie váh podľa Neageliho:  
 Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{2\,175\,007,47 - 2\,719\,488,51}{2\,719\,488,51} * 100 = - 20,02\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1  
 Váha výnosovej hodnoty: a = 1

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(1 * 2\,719\,488,51) + (1 * 2\,175\,007,47)}{1 + 1} = 2\,447\,247,99 \text{ €}$$

### 3.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	2 429 483,34
Kombinovaná metóda	<b>2 447 247,99</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda.

## III. ZÁVER

### Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty - administratívnej budovy súpisné číslo 5017 ktorá je postavená na pozemku parcelné číslo 8772. Je situovaná v Hlavnom meste SR v Bratislave, okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, na Ferienčíkovej ulici číslo 20, pre účel zamýšľaného predaja nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota danej nehnuteľnosti (stavba) bola stanovená kombinovanou metódou resp. metódou polohovej diferenciacie (pozemok) vo výške 2 900 000 Eur, v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku vrátane jej následných zmien a doplnení.

### Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Administratívna budova súp. č. 5017, postavená na pozemku parc. č. 8772	2 447 247,99
<b>Pozemky</b>	

pozemok - parc. č. 8772 (353 m <sup>2</sup> )	448 694,94
<b>Spolu VŠH</b>	<b>2 895 942,93</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>2 900 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 900 000,00 €**  
 Slovom: **Dvamiliónydeväťstotisíc Eur**

V Bratislave dňa 02.05.2022

.....  
 Ing. Marcel Mastiliak  
 konateľ spoločnosti

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z KN, z LV č. 3686, zo dňa 01.05.2022, k. ú. Staré Mesto	3A4
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 01.05.2022, k. ú. Staré Mesto	1A4
- Výpočet merných jednotiek (prehľad)	1A4
- Projektová dokumentácia (jej časť)	9A4
- Kolaudačné rozhodnutia/Užívacie povolenia	7A4
- Ponuky realitných portálov	2A4
- Fotodokumentácia	6A4

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

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 1.5.2022  
Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 16:48:31  
Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 29.4.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3686

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
8772	353	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5017 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8772							
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
5017	8772	15	BUDOVA		1
Iné údaje: Bez zápisu					

#### Legenda

Druh stavby



## 15 Administratívna budova

## Umiestnenie stavby

## 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVŇENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**

## Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava, PSČ 851 04, SR, IČO: 35937874	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Protokol o odovzdaní a prevzatí nehnuteľného majetku zo dňa 1.7.2005. Z-1534/05	
	Iné údaje	
	Oznámenie o zmene sídla spoločnosti R-1996/16	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

## Správca

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

## Nájomca

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

## Iná oprávnená osoba

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

Titul nadobudnutia – nepriradené

KUPA V-1921/95 Z 10.4.1995

ZIADOST O ZAPIS STAVBY C.127/96/ODDLAM Z 30.9.1996

ROZH.C.1417/98 Z 1.12.1998

Zmena sídla z 23.2.2000

Oprava adresy

Podnet 4/2002 zo dňa 29.1.2002

## **ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez tiarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava I	Obec	Bratislava-Staré Mesto	Katastrálne územie	Staré Mesto
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 8772					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	1.5.2022 16:49:21					
Údaje platné k	29.4.2022 18:00:00					

## Výpočet merných jednotiek – Prehľad

### Základy

19,20\*18,35\*0,30 – zrovnávacia hrúbka základov

### Spodná stavba

Suterén - 19,20\*18,35\*3,55 – priemerná konštrukčná výška

### Vrchná stavba

Prízemie - 19,20\*18,35\*3,55 - konštrukčná výška

1. poschodie - 19,20\*18,35\*3,25 - konštrukčná výška

2. poschodie - 19,20\*18,35\*3,15 - konštrukčná výška

3. poschodie - 19,20\*18,35\*3,15 - konštrukčná výška

4. poschodie - 19,20\*18,35\*3,00 - konštrukčná výška

5. poschodie - 19,20\*18,35\*0,85 (redukcia ustúpeného podlažia)\*3,00 - konštrukčná výška

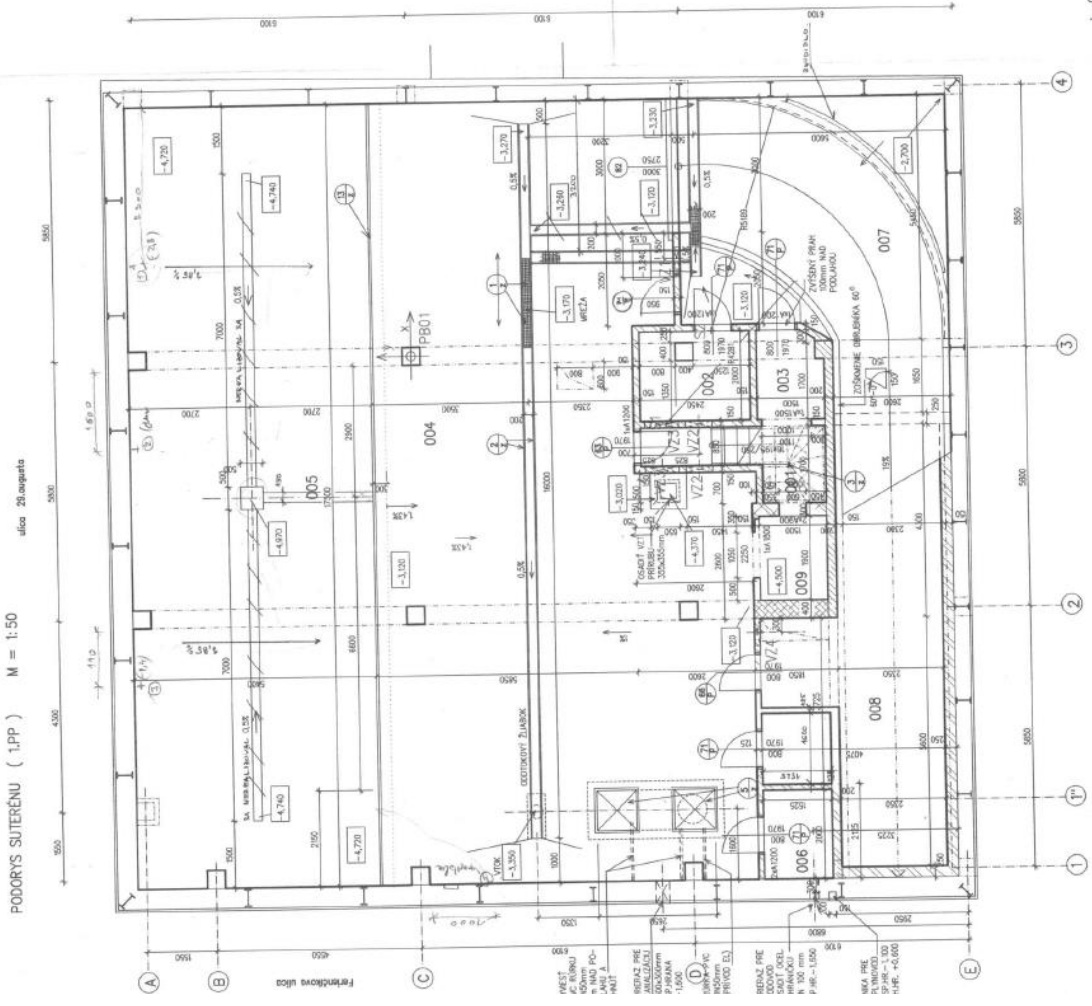
### Zastrešenie

19,20\*18,35\*0,85 (redukcia ustúpeného podlažia)\*0,50 - zrovnávacia hrúbka zastrešenia

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
19,20*18,35*0,30	105,70
<b>Spodná stavba</b>	
19,20*18,35*3,55	1 250,74
<b>Vrchná stavba</b>	
19,20*18,35*3,55	1 250,74
19,20*18,35*3,25	1 145,04
19,20*18,35*3,15	1 109,81
19,20*18,35*3,15	1 109,81
19,20*18,35*3,00	1 056,96
19,20*18,35*0,85*3,00	898,42
<b>Zastrešenie</b>	
19,20*18,35*0,85*0,50	149,74
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>8 076,96</b>

**LEGENDA MIESTNOSTI**

OBJ	NÁZOV MIESTNOSTI	KODIANA	STUPEŇ	STUPEŇ	STUPEŇ
0.01	SCHODISŤE	P04	4.80	KERAMICKÁ STUŽKOVÁ OBRUBA	PRVOTNÁ STUŽKA
0.02	STRUČKOVÁ VZDUCHOTEČNÁ	P12	7.25	CEMENTOVÁ OMETVA	PODHLAD
0.03	STRUČKOVÁ VÝTAHJ	P12	3.00	CEMENTOVÁ OMETVA	-
0.04	GAZAZ	P10	03.8	CEMENTOVÝ POTIEP	PODHLAD
0.05	SAČOITA PRE PARKOVACÍ SYSTÉM	P13	84.50	CEMENTOVÝ POTIEP	PODHLAD
0.06	MESTNOST PRE MČARNE	P12	3.00	CEMENTOVÁ OMETVA	PODHLAD
0.07	RAMPA	P11	62.5	CEMENTOVÝ POTIEP	PODHLAD
0.08	SKALAZ	P12	26.1	CEMENTOVÝ POTIEP	PODHLAD
0.09	VÝTVOROVÁ SAČOITA	2.88	CEMENTOVÝ POTIEP	PODHLAD	
0.10	ELEKTROKOVANIE	P11	2.58	CEMENTOVÝ POTIEP	PODHLAD



- BRANIKOVÉ STENY - ŽELEZOBETONOVÁ KONŠTRUKCIA
- MURIVO HR 125 A 200 MM - TEPLÁ DEROVINA
- MURIVO HR 150 A 300 MM - TEPLÁ PUNA CP P10 NA MČ-II

POZNÁMKA:  
 OVS KONŠTRUKCE PODZ V TECHNICKÉJ SPRÁVE  
 KONŠTRUKCÍ ZÁKLADŇ PODZ VO VÝKRESE K-1

- VZ1 - PŘEDAZ PRE MČZU VZ1 - 500X1000, 1500 NAD PODLAHOU
- VZ2 - PŘEDAZ PRE POTRUBIE VZ1 - 800X1000, 1500 NAD PODLAHOU
- VZ3 - PŘEDAZ PRE POTRUBIE VZ1 - 750X1000, 1500 NAD PODLAHOU
- VZ4 - PŘEDAZ PRE POTRUBIE VZ1 - 800X1000, 1500 NAD PODLAHOU

±0.00 = 137.25 B.P.V.

PROJEKTANT	INŽENIEROVANIE	TECHNICKÉ REDAKČIE
HOLOGET	INŽENIEROVANIE	KONŠTRUKČIE
INVESTOR: ŽELEZNICA ŽPÁVNICA, POSTUPNÁ, LOMBA 2, 633 43 BRATISLAVA	INVESTOR: ŽELEZNICA ŽPÁVNICA, POSTUPNÁ, LOMBA 2, 633 43 BRATISLAVA	INVESTOR: ŽELEZNICA ŽPÁVNICA, POSTUPNÁ, LOMBA 2, 633 43 BRATISLAVA
M.A.F. STAVEB. ÚST.   DOLNÉ BRATISLAVY 1   P.O. BOX BRATISLAVA	M.A.F. STAVEB. ÚST.   DOLNÉ BRATISLAVY 1   P.O. BOX BRATISLAVA	M.A.F. STAVEB. ÚST.   DOLNÉ BRATISLAVY 1   P.O. BOX BRATISLAVA
FORMÁT: 61 x 84	FORMÁT: 61 x 84	FORMÁT: 61 x 84
STAVBA: 01.005	STAVBA: 01.005	STAVBA: 01.005
ČÍSLO ZÁKAZNÍ: 01/05	ČÍSLO ZÁKAZNÍ: 01/05	ČÍSLO ZÁKAZNÍ: 01/05
VERZIA: 1.1.00	VERZIA: 1.1.00	VERZIA: 1.1.00
STAVBA: A - 4	STAVBA: A - 4	STAVBA: A - 4

**ADMINISTRATÍVNA BUDOVA**  
**PRE VŠZP - FERENCÍKOVA UL.20**

PROJEKTANT: Architektúrobné - stavebné inžinierstvo  
 INŽENIEROVANIE: Architektúrobné - stavebné inžinierstvo  
 TECHNICKÉ REDAKČIE: Architektúrobné - stavebné inžinierstvo

*Príloha - výkresy - nie sú súčasťou projektu*



OKN	NAZOV MIESTNOSTI	KMOM (m <sup>2</sup> )	KODIKA	ESTRÝP
201	SCHEDETE P04	15,4	KERAMICKÁ STUČOVÁ OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM
202	CHODBA P04	5,4	KERAMICKÁ STUČOVÁ OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM
203	VÝHREVNÁ BOJITÁ	2,8		
204	UPRAVŇOVACIA (MÉTALÁGE) P06	1,8	PAC	STUČOVÁ OMIETKA
205	CHODBA P07	30,3	KOBREK: OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM
206	KUCHYŇKA P03+P08	7,8	KERAMICKÁ STUČOVÁ OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM
207	SPRCHOVÝ	4,7	KERAMICKÁ STUČOVÁ OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM
208	PREDSEŇ + WC ZVNÍ P02	3,06	KERAMICKÁ STUČOVÁ OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM
209	WC ZVNÍ P02	4,16	KERAMICKÁ STUČOVÁ OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM
210	PREDSEŇ + WC MUŽ P02	2,48	KERAMICKÁ STUČOVÁ OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM
211	WC MUŽ P02	4,59	KERAMICKÁ STUČOVÁ OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM
212	SEKSTANT P07	0,9	KOBREK: OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM
213	SKRINTARIAT P07	76,1	KOBREK: OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM
214	BAJEIT	4,7	KOBREK: OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM
215	KANCELÁRIA FUNKČNÝCH ODOB P07	32,1	KOBREK: OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM
216	KANCELÁRIA FUNKČNÝCH ODOB P07	34,88	KOBREK: OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM
217	ZÁRADKOVÁ PRÁVNÝ ODOB P07	0,52	KOBREK: OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM
218	POZEMKOVÁ VEREJNÝ P07	40,3	KOBREK: OMIETKA	BRNČIŠTVA S ČERNÝM

- BRVŇOVÉ STĚNY 16-400 MM – MURÁČ Z KVAĐROVÝ DEPRIMOVANÝ C2-35 P8 NA WC-5 (POKROKEM 30)
- MURIKO HC 123 A 250 MM – TĚLA DEBROVANA C0M P8 NA MLETÍ WC-5
- MURIKO HC 123 A 300 MM – TĚLA PULI CP P10 NA WC-6
- PŘEHYTY 16-100 MM – PŘELOŽNÁ P8-4P P8 NA WC-5

POZNÁMKY:

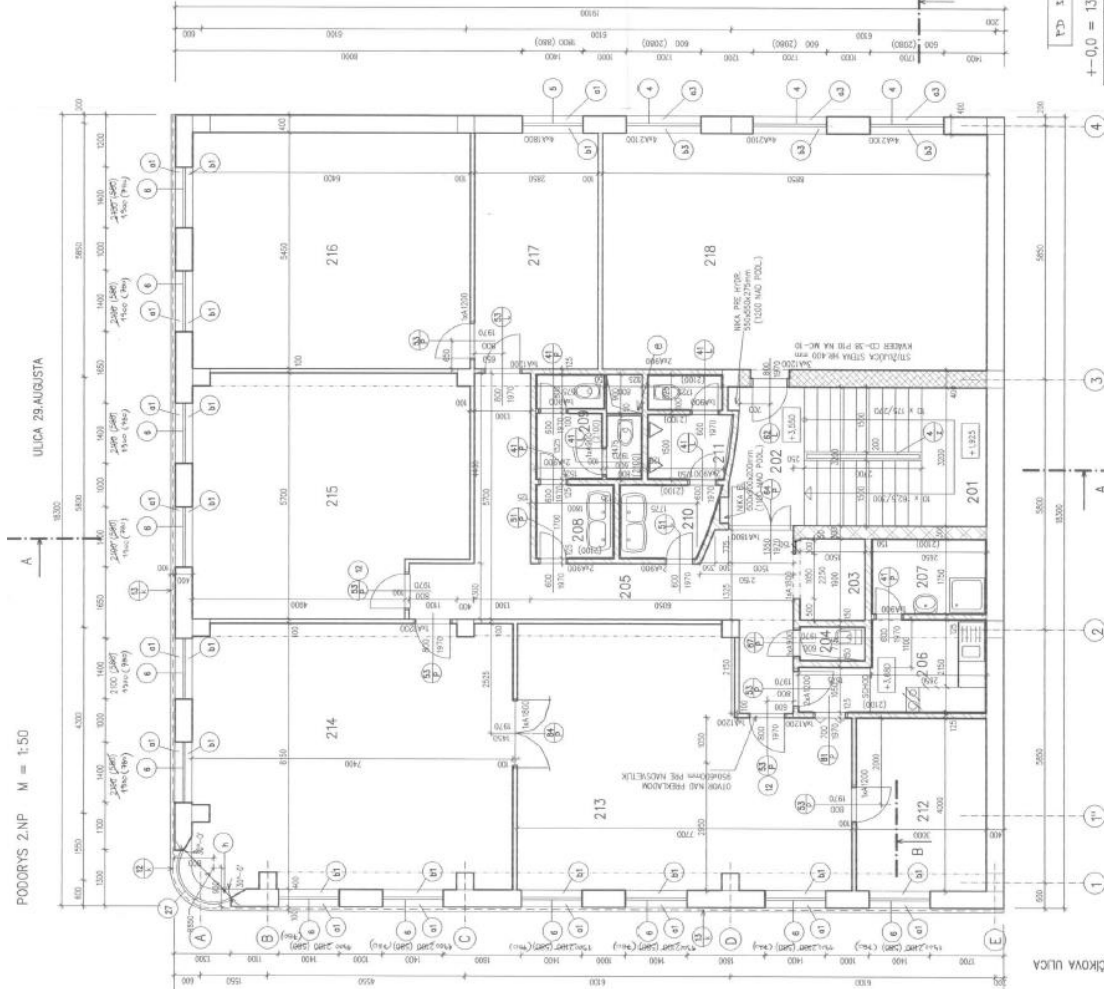
OPIS KONSTRUKCE POZB V TECHNICKÉJ PRÍLUHE  
BEZECNE EKSPANČNÝ PRÁVNY P OCHLANENÝE POZB VO VNÚTRŠNÝCH  
PRÉDZLI (A-19, A-2, A-5)

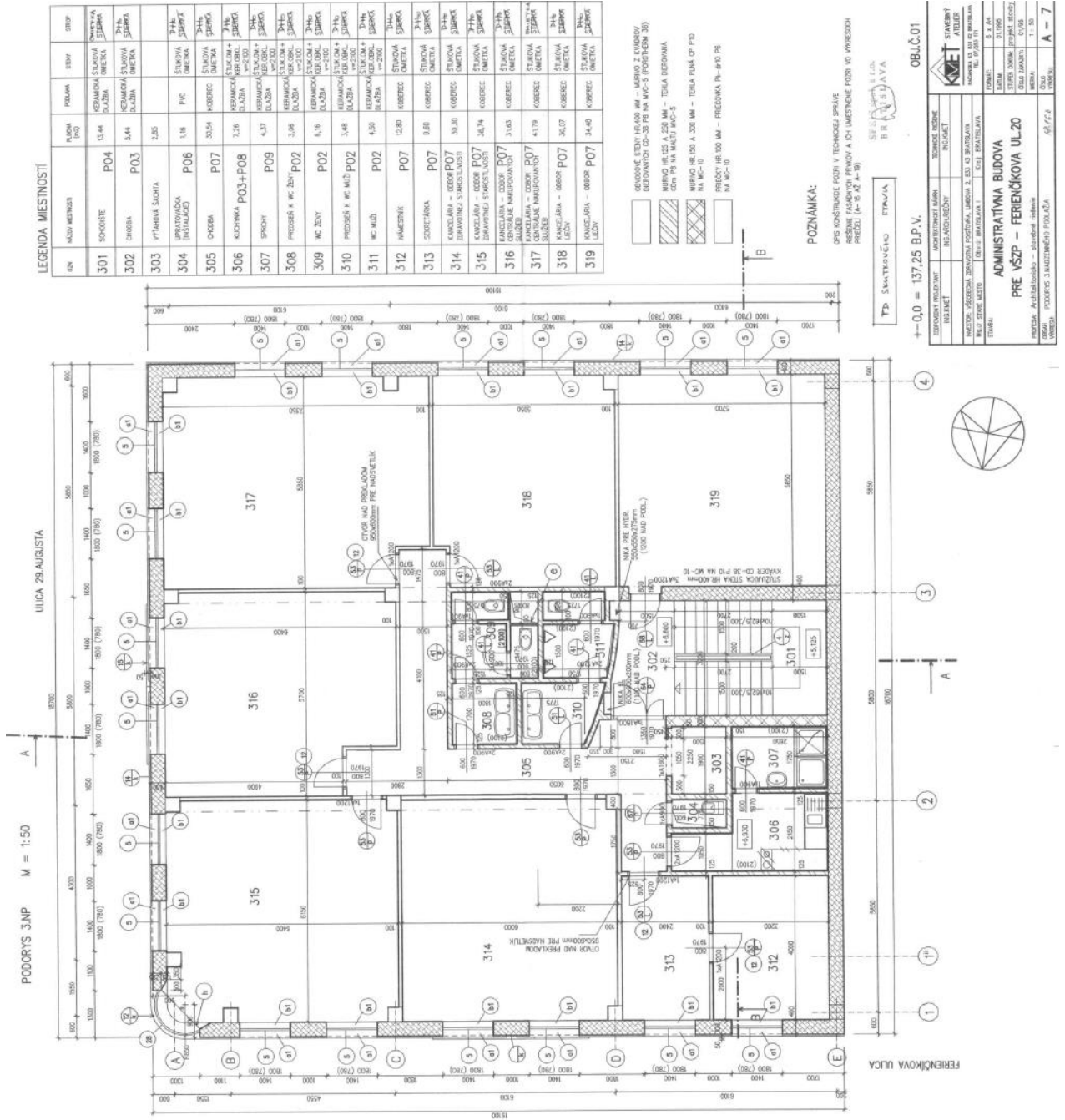


FD INŽENÝROVÝH STAVBA  
+0.0 = 137,25 B.P.V.

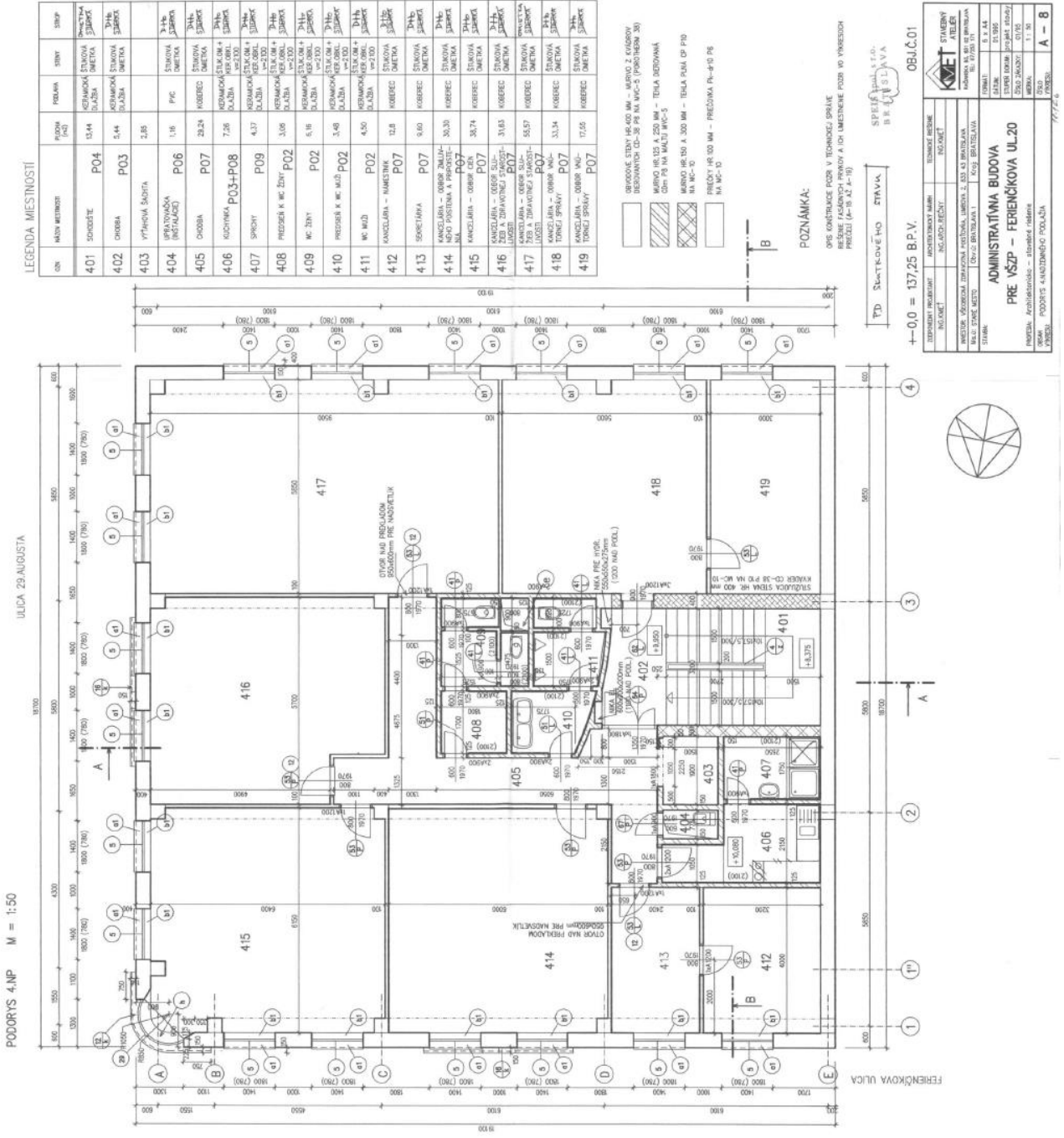
OBLUČ.01

STAVBY	ROK
STAVBY	1987
STAVBY	1988
STAVBY	1989
STAVBY	1990
STAVBY	1991
STAVBY	1992
STAVBY	1993
STAVBY	1994
STAVBY	1995
STAVBY	1996
STAVBY	1997
STAVBY	1998
STAVBY	1999
STAVBY	2000
STAVBY	2001
STAVBY	2002
STAVBY	2003
STAVBY	2004
STAVBY	2005
STAVBY	2006
STAVBY	2007
STAVBY	2008
STAVBY	2009
STAVBY	2010
STAVBY	2011
STAVBY	2012
STAVBY	2013
STAVBY	2014
STAVBY	2015
STAVBY	2016
STAVBY	2017
STAVBY	2018







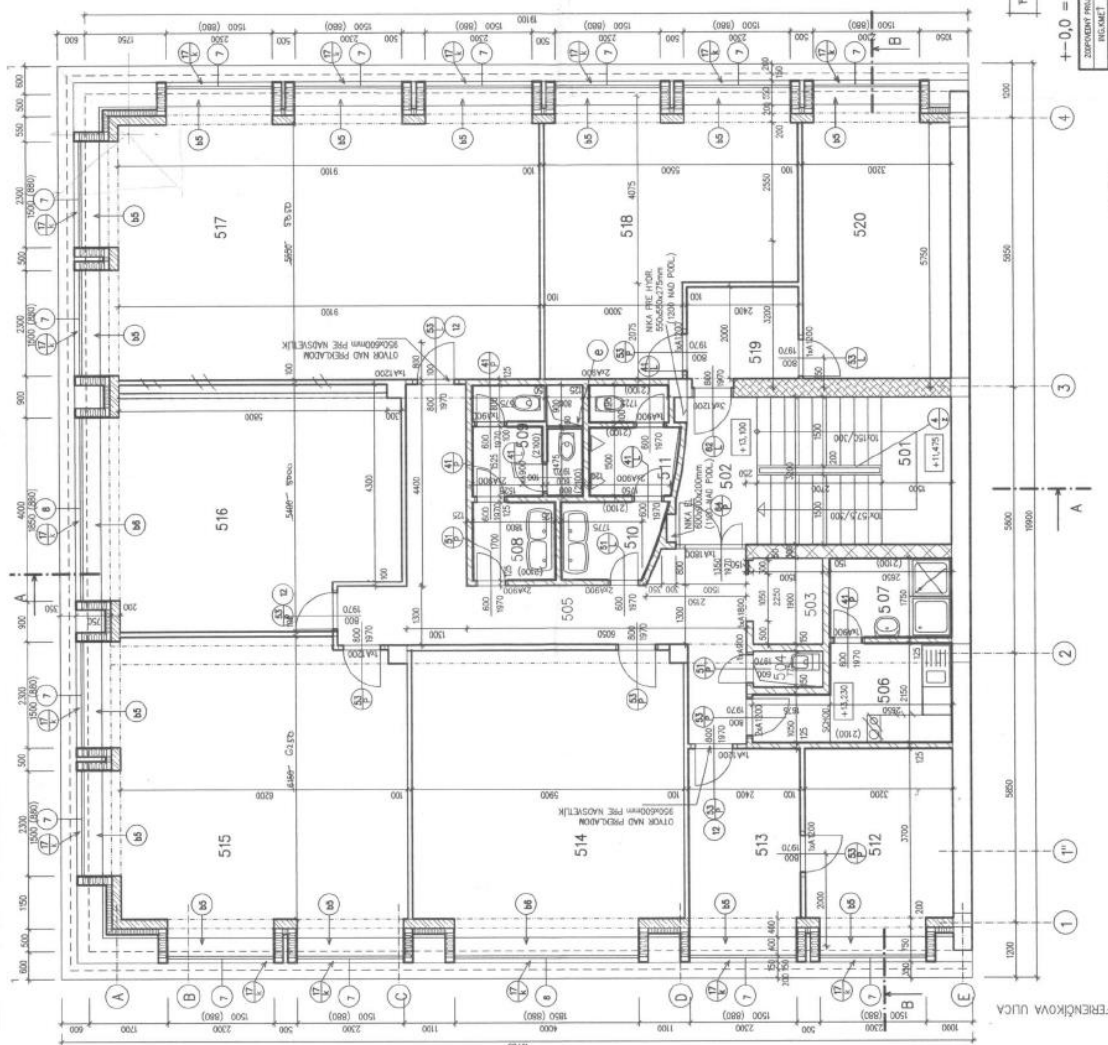


SOCHODSTE	PO4	13,44	KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
501					
502	CHODBA	5,44	KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
503	PRÍJAZD	2,85			
504	PRÍJAZD	1,18	PVC	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
505	CHODBA	30,3	KOBEREC	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
506	KUCHYŇA	7,26	KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
507	SPRCHOVÝ	4,37	KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
508	PRIDIEK K WC ZŇHY	3,06	KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
509	WC ZŇHY	6,16	KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
510	PRIDIEK K WC MŪD	3,46	KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
511	WC MŪD	4,50	KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
512	PRÍJAZD	12,70	KOBEREC	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
513	MUROV	10,2	KOBEREC	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
514	KANCELÁRIA – ÚSEK FINANČNÉHO POLÍCI	39,3	KOBEREC	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
515	ZASADAČNA	41,2	KOBEREC	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
516	KANCELÁRIA – INVESTIČNÉ KOBLENIE	30,7	KOBEREC	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
517	ZASADAČNA	55,2	KOBEREC	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
518	KOKOVACIA MIESTNOSŤ	25,9	KOBEREC	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
519	CHODBA	6,2	KOBEREC	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA
520	ARCHIV – RÁMBANŽ	16,7	KOBEREC	STUPOVÁ DLAŽBA	3-HS ŠPERKA

- KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA
- KOBEREC
- PVC
- KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA
- KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA
- KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA
- KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA
- KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA
- KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA
- KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA
- KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA
- KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA
- KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA
- KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA
- KERAMICKÁ STUPOVÁ DLAŽBA

POZNÁMKA:

OPIS KONŠTRUKČIE POZRI V TECHNICKÉ SPRÁVE  
 REŠENIE PASŤOVÝCH PRÍKOV A ICH UMÍSTENIE POZRI VO VÝKRESOCH  
 PŘEČSU (A – B, A2 – B1)



PD STUPOVÉHO STAVBA  
 ±0.0 = 137,25 B.P.V.

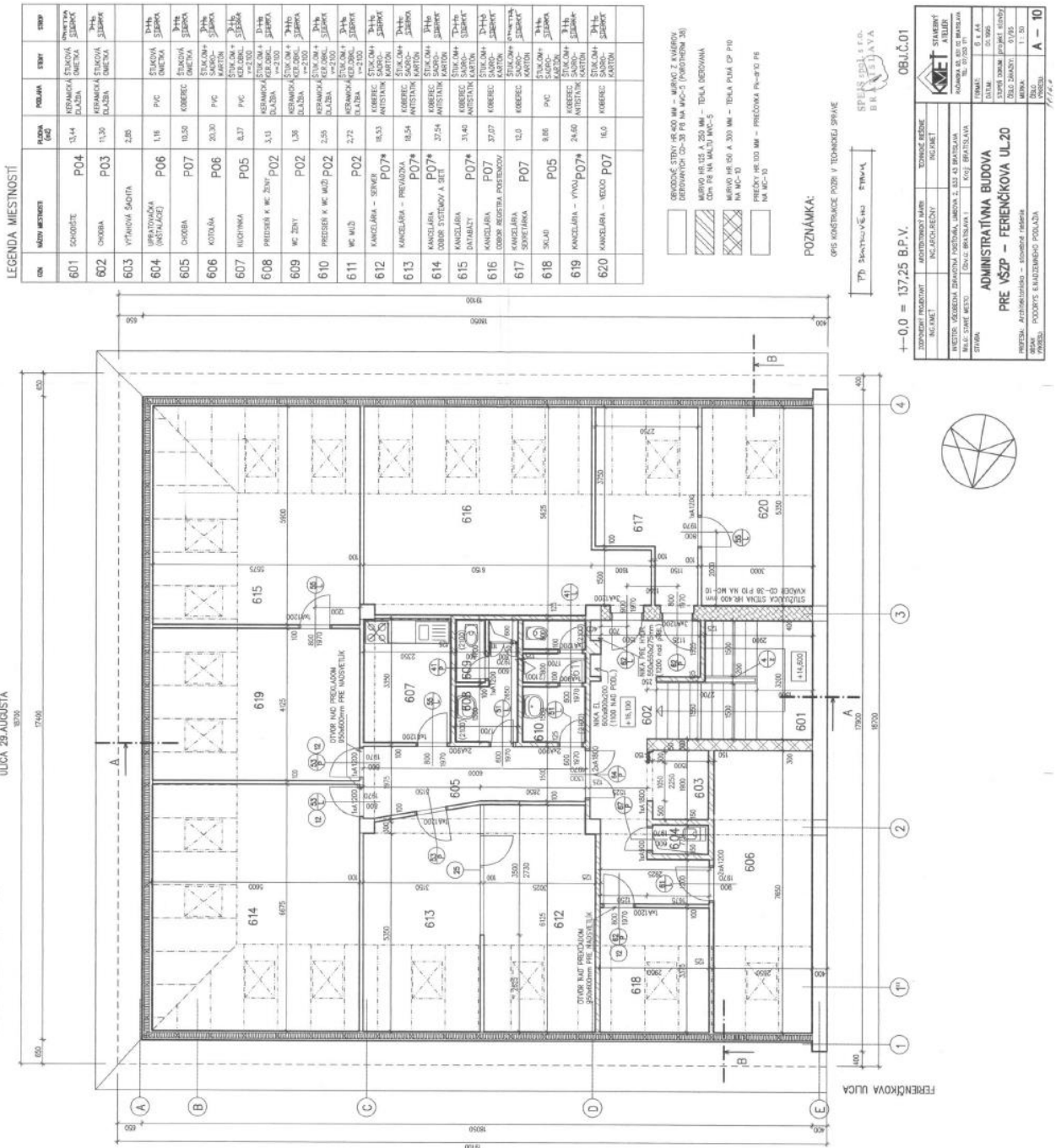
ZÁPOČÍTANÉ PRÍKRYTÍ	ANOTÁCIONÝ NÁZOV	TECHNICKÉ NÁZEV
PRÍKRYTIE	PRÍKRYTIE	PRÍKRYTIE

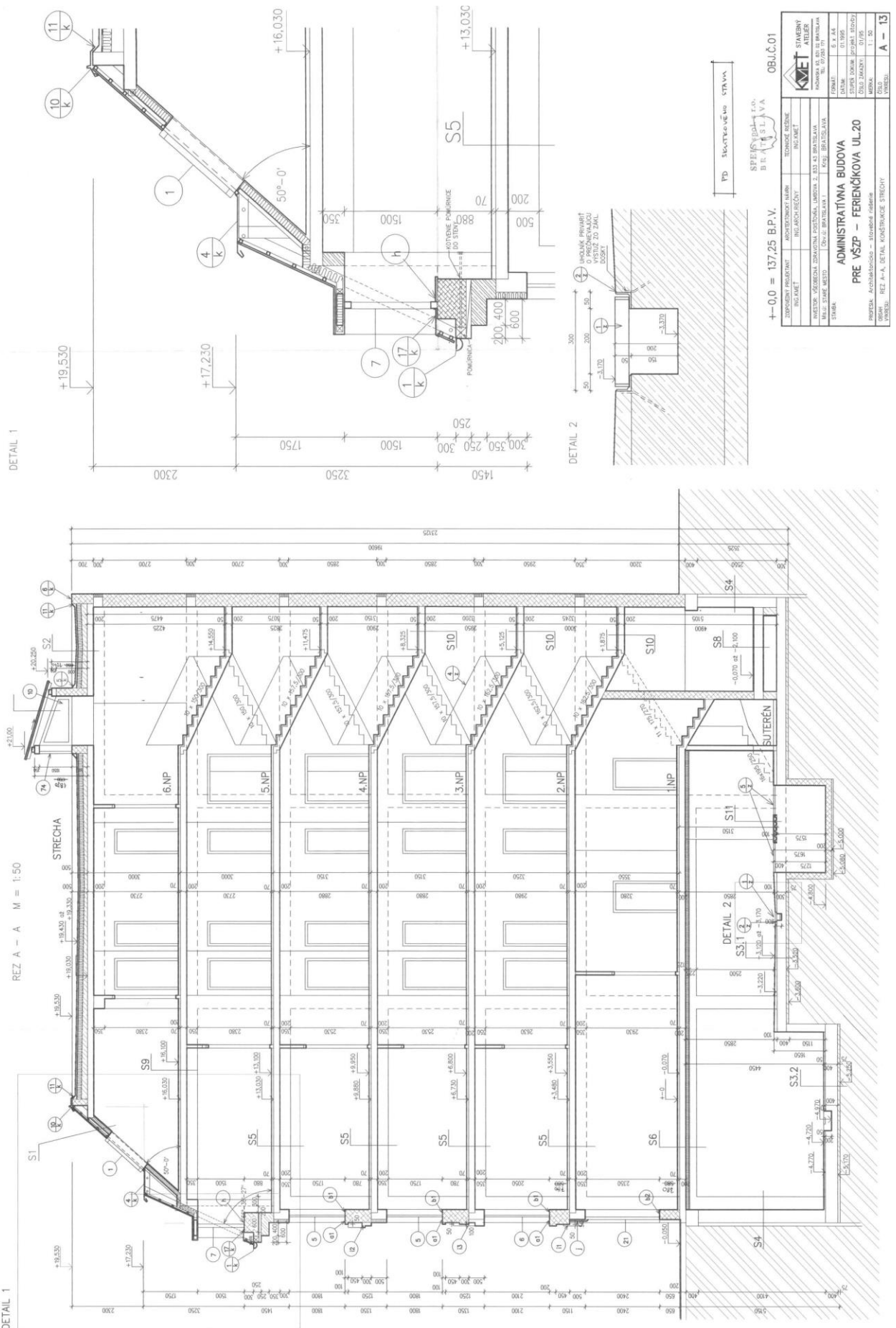
  

PROJEKTANT	STAVBA
SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	STAVBA
ADRESA: VEJKOVÁ ULICA, BRATISLAVA	PRÍKRYTIE
MAJ: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE
PROJEKTANT: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE
PROJEKTANT: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE
PROJEKTANT: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE
PROJEKTANT: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE
PROJEKTANT: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE
PROJEKTANT: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE
PROJEKTANT: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE
PROJEKTANT: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE

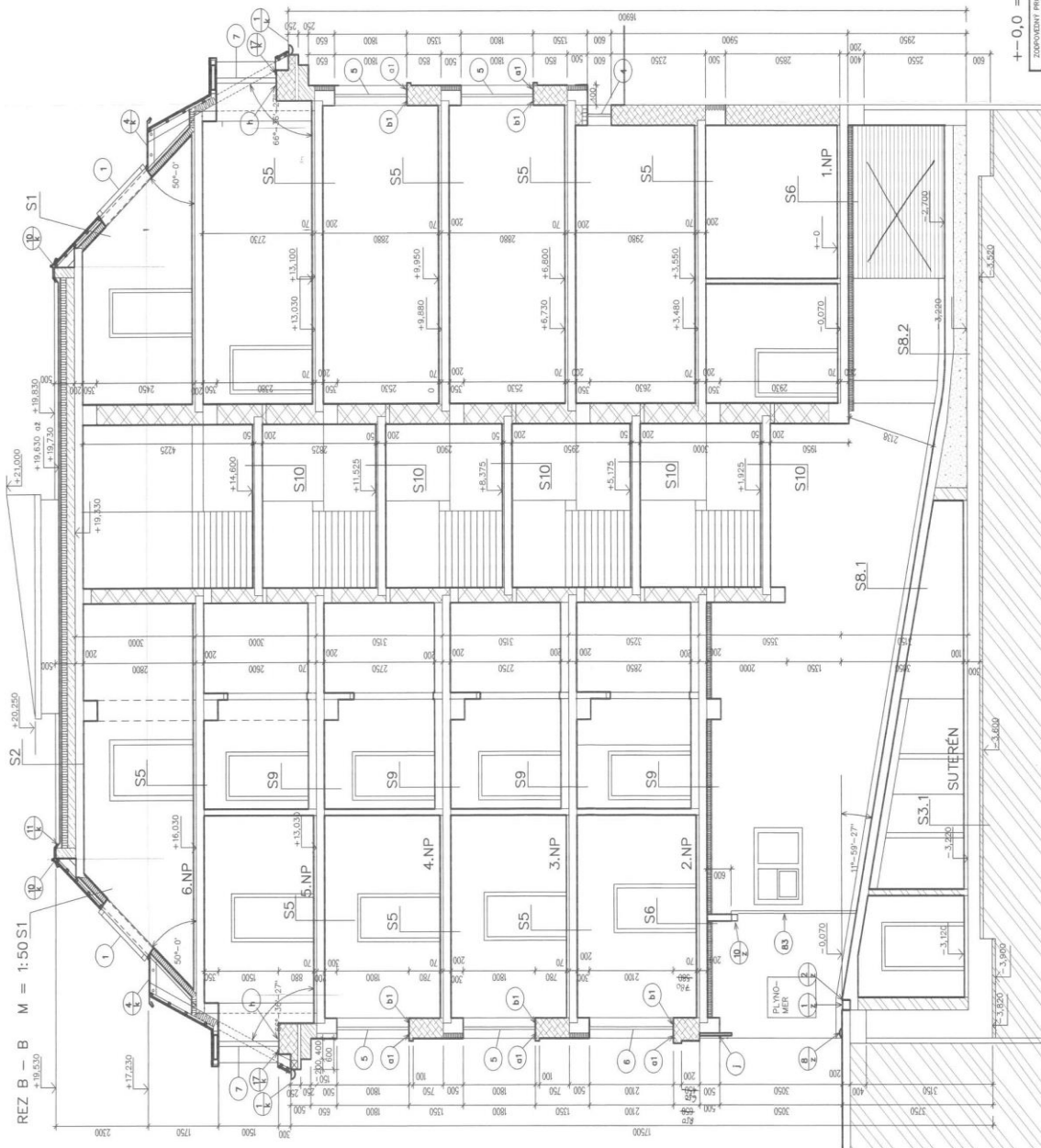
  

PROJEKTANT	STAVBA
SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	STAVBA
ADRESA: VEJKOVÁ ULICA, BRATISLAVA	PRÍKRYTIE
MAJ: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE
PROJEKTANT: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE
PROJEKTANT: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE
PROJEKTANT: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE
PROJEKTANT: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE
PROJEKTANT: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE
PROJEKTANT: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE
PROJEKTANT: SPRÁVA S.P.A. B.B.A.T.S.A.V.A.	PRÍKRYTIE





STAVBY	STAVBY	STAVBY	STAVBY	STAVBY	STAVBY	STAVBY	STAVBY
PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT



**POZNÁMKA:**  
 OPIS KONSTRUKCIE POZRI V TECHNICKEJ SPRÁVE  
 RIEŠENIE FASÁDNYCH PRVKOV A ICH UMIESTNENIE POZRI VO VÝKRESOCH  
 PŘECIELI (A-B AZ A-19)

  
 SPEI ATELIER s.r.o.  
 BRATISLAVA

+0.0 = 137.25 B.P.V.  
 OBJ.Č.01

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	ING.KAMET	ARCHITECTONICKÝ NÁVRH	ING.ARCH.ŘEČNÝ	TECHNICKÉ ŘEŠENÍ	ING.KAMET
INVESTOR	VÝBEHOM ZBRANITVA POSKODIA, LIMBOVA 2, 833 03 BRATISLAVA	MIKULAJ VITUS	1021 B. BRATISLAVA 1	STOJ. BRATISLAVA	
STAVBA	ADMINISTRATÍVA BUDOVA	PRE VŠZP – FERIEŇČIKOVA UL.20			
PROJEKTANT	ING.KAMET	ARCHITECTONICKÝ NÁVRH	ING.ARCH.ŘEČNÝ	TECHNICKÉ ŘEŠENÍ	ING.KAMET
PROJEKT	STAVEBNÝ	ATELIER			
ADRESA	BRATISLAVA				
FORMÁT	6 x A4				
DATEM	01.1995				
STUPEN OPUSUM	PROJEKT STAVBY				
ČÍSLO ZÁKAZY	01/95				
PROJEKTANT	1.1.95				
STAVBA	02.95				
VÝKRESY	1.1.95				
	A – 14				

Okresný úrad Bratislava I, Medená ul.č.2 814 99 Bratislava

odbor životného prostredia  
Zn. : ŽP-5363/96-H/197  
Vybavuje : Ing. arch. Dudášová  
Bratislava, dňa 31.7.1996



Vec : Ferienčíková ul.č.20 - administratívna budova VŠZF -

**k o l a u d a č n é   r o z h o d n u t i e**

100
200
300
400
500

19.8.1996  
17.8.1996  
20.8.1996  
hm

**R o z h o d n u t i e**

SPEIS, spol.s r.o so sídlom na Holubyho ul.č.29v Bratislave v zastúpení stavebníka a užívateľa Všeobecnej zdravotnej poisťovne, Limbová č.2 Bratislava podala dňa 1.7.1996 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu - administratívna budova VŠZF Ferienčíková ul.č.20, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obvodným úradom životného prostredia Bratislava I. dňa 8.6.1994 pod č.5574/93-94-G/86 a rozhodnutím DÚŽP č.1605/96/K-69 zo dňa 6.6.1996 bola povolená zmena stavby pred jej dokončením. Rozhodnutím DÚŽP č.5649//95-96/K-41 zo dňa 6.6.1996 bol predĺžený termín na ukončenie stavby.

Okresný úrad Bratislava I.podľa § 5 zák.č.595/90 Zb.o štátnej správe pre životné prostredie, v znení zák.č.222/96 Z.z. ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zák.č.50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení zák.čís. 103/90 Zb.,zák.čís.262/92 Zb.,zák.č.136/95 Z.z. a zák.čís.199/95 Z.z.posúdil návrh a podľa § B2 odst.1 stavebného zákona

**p o v o ľ u j e   u ž í v a n i e**

objektu - administratívnej budovy vrátane vodovodnej a kanalizačnej prípojky a SĽL prípojky plynu na Ferienčíkovej ul.č.20,nehnuteľnosť parc.č.8772 k.ú.Staré mesto a časti pozemku parc.č.21 762 a 21 767 k.ú. Staré mesto pre účely administratívy a časti parteru pre verejnosť.

- 2 -

Stavba obsahuje :

auterén : technické priestory, sklady, strojovňa výtahov, garáž, strojovňa vzduchotechniky, miestnosť pre meranie vody, schodište,

prizemie : vstupné priestory - schodisko, informátor, archiv, podateľňa, hygienické zariadenie, výtahy, šatne pre vodičov, kancelárie,

I. poschodie : kancelárske priestory, denná miestnosť, zasedačka hygienické zariadenia, rozmnožovňa,

II.-

V. poschodie : kancelárske priestory, denná miestnosť, hygienické zariadenia,

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods.2 stavebného úradu a § 43 vyhl.č.85/76 Ib. v znení vyhl.155/80 Ib. a vyhl.č. 378/92 Ib. tieto podmienky :

- vykurovacie telesá prevádzkovať v súlade s technicko-  
-prevádzkovými podmienkami výrobcu

Termín : trvalý

Nepodstatné zmeny skutočného realizovania stavby od dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii. Tieto zmeny nevyžadujú osobitné konanie.

### O d ť o v o d n e n i e

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 1.7.1996 za účasti zástupcov dotknutých orgánov štátnej správy a organizácií. Na kolaudačnom konaní stavebný úrad konštatoval, že stavba je určená v súlade s podmienkami stavebného úradu.

- 3 -

Stavebník predložil doklady vzťahujúce sa na § 39,40  
vynl.č.85/76 Zb. v znení vyhl.č.378/92 Zb.,ako aj projekt  
skutočného prevedenia stavby.

K užívaniu stavby sa kladne vyjadrili tieto dotknuté orgány  
štátnej správy :

- Obvodný úrad Bratislava II.,štátny obvodný hygienik s  
celomestskou pôsobnosťou, súhlasom ŠOH - 103099/96  
zo dňa 10.7.1996
- Okresná správa IFO stanoviskom ku koludácii č.p.FD-1094/5/96  
zo dňa 9.7.1996
- IBP stanoviskom ku koludácii stavby č.:1588/96-Šč/Ing.Šé  
zo dňa 16.7.1996

Ich stanoviská nie sú záporné ani protichodné.

Ďalej stavebník predložil zápisnicu o prevzatí stavby a jej časti  
so zhotoviteľom stavby SPEIS - s.r.o., Bratislava, Holubyho č.29  
zo dňa 8.7.1996, prehlásenie technického dozora o ukončení stavby  
z 8.7.1996, revízie správy atesty o použitých materiáloch  
a zariadení zabudovaných v stavbe, záznam o prevzatí geodetickej  
dokumentácie skutočného vykonania stavby zo dňa 29.7.1996,  
geometrické zameranie stavby zo dňa 17.5.1996,záznam z odovzdania  
ukončenej rozkopávky zo dňa 22.7.1996.

V konaní bolo zistené,že stavebné práce boli uskutočnené podľa  
dokumentácie overenej v stavebnom konaní s odchýlkami  
znázornenými v projekte skutočného vyhotovenia stavby,ktorý tvorí  
súčasť tohoto rozhodnutia a že boli dodržané podmienky stavebného  
povolenia.Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie  
osôb,ani životné prostredie.

Na kábelovú silnoproudú prípojku - objekt č.5 bolo vykonané  
samostatné konanie a vydané rozhodnutie OÚZF č.3283/96-E-H/107 zo  
dňa 12.6.1996.

Na základe uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak,ako  
je uvedené vo výroku tohoto rozhodnutia.



- 4 -

## Poučenie :

Podľa § 54 zákona čísl.71/67 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia na tunajší úrad.

Poplatok : 300.- Sk

Príloha : projekt skutočného vyhotovenia

  
Ing. arch. Ivan D z a m b a  
  
prednosta  
Obvodného úradu životného prostredia  
Bratislava I

## Doručuje sa :

1. SPEIS, spol.s r.o., Holubyho ul.č.29 B11 03 Bratislava

## Na vedomie :

1. MČ staré mesto zastúpená Ing. Ďurkovským, Vaj. nábr. č.3  
B12 31 Bratislava
2. Ľeobecná zdravotná poisťovňa, Limbová ul.č.2 B31 01 Bratislava

# OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA I

Medená 2, 814 99 Bratislava

odbor životného prostredia



č. ŽP-10063,10153/2000-H/291 - Ká

V Bratislave 12.12.2000

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISTOVNIA  
BRATISLAVA

Príloha 16 - Úst. L. 101

Príloha 16 - Úst. L. 101

Číslo 10001 / 6.38 / Prílohy:

## ROZHODNUTIE



Okresný úrad Bratislava I, odbor životného prostredia (ďalej len "stavebný úrad") podľa § 5 zákona SNR č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie, § 13 zákona č. 222/1996 Z.z. o organizácii štátnej správy a zmene a doplnení niektorých zákonov, § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon") a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len "správny poriadok") na podklade vykonaného konania rozhodol takto :

Podľa § 82 odst.1 stavebného zákona

### p o v o l u j e   u ž í v a n i e

Všeobecnej zdravotnej poisťovni, Mamatayova 17, 850 05 Bratislava zmeny dokončenej stavby " Ferienčíkova ul.č.20 - stavebné úpravy časti I. N.P. VŠZP " zrealizovanej na pozemku parc. č. 8772 k.ú. Staré Mesto, súp. č.5017 v tomto rozsahu :

1.01	schodisko	13,44 m2
1.02	chodba	9,90 m2
1.03	výťahová šachta	2,85 m2
1.04	upratovačka	1,16 m2
1.05	zádverie	5,10 m2
1.06	informátor	7,10 m2
1.07	vstup	4,37 m2
1.08	predsieň k WC ženy	3,06 m2
1.09	WC ženy	6,16 m2
1.10	predsieň k WC muži	3,48 m2
1.11	WC muži	4,50 m2
1.12	chodba	15,30 m2
1.13	hala	15,90 m2
1.14	WC pre imobilných	8,00 m2
1.15	hala odbytu	86,48 m2
1.16	kanc.-výber poist.	34,88 m2
1.17	archív	11,70 m2
1.18	sklad	12,40 m2
1.19	šatňa - vodiči	10,25 m2
1.20	denná miest.vodič.	12,56 m2

Celková užítková plocha predstavuje 286,59 m2.

Plocha upravovaná 94,48 m2.

## O D Ŏ V O D N E N I E

Stavebný úrad preskúmal návrh na kolaudáciu podaný dňa 20.3.2000 stavebníkom VŠZP Bratislava v zastúpení Ing. arch. Petra Žalmana CSc.

Prerokovanie žiadosti s miestnym zisťovaním sa uskutočnilo dňa 20.4.2000. Nakoľko na konaní neboli predložené všetky požadované doklady na vydanie užívacieho povolenia, stavebný úrad vyzval stavebníka na ich doloženie a konanie prerušil pod číslom ŽP-10153/2000-L/137-Ká zo dňa 18.7.2000. Stavebník požadované doklady doložil dňa 27.11.2000.

Stavba bola povolená rozhodnutím OÚ Ba I.- OŽP pod číslom ŽP-99/11876-186/G-Mar zo dňa 9.10.1999.

V konaní bolo zistené, že stavba je zrealizovaná podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, boli splnené podmienky stavebného povolenia.

K užívaniu stavby sa vyjadrili dotknuté orgány štátnej správy:

- OÚ Ba I - ŠOH pod číslom 085-11008/2000-08C zo dňa 25.4.2000
- OÚ Ba I.- odbor PO pod číslom PO-574/DS1/2000 zo dňa 20.4.2000
- IP Bratislava pod číslom 777/30/2000-IP3/Ing. Bá zo dňa 20.4.2000

Stavebný úrad preskúmal doklady preukazujúce vyhovujúce výsledky predpísaných skúšok a doklady o overení vhodných stavebných výrobkov a zkonštatoval, že revidované zariadenia sú schopné trvalej a bezpečnej prevádzky.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

## P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní od dňa oznámenia na Okresný úrad Bratislava I, odbor životného prostredia / podľa § 54 správneho poriadku /.



Ing. arch. Dana B u b á k o v á

poverená vedením odboru

ručuje sa :

1. Všeobecná zdravotná poisťovňa, Marmalejova 17, 850 05 Bratislava

Na vedomie :

1. OÚ Ba I. - odbor PO, Šafárikovo nám., č.4, Bratislava
2. OÚ Ba I. - odbor RRaIOV - TU
3. OÚ Ba I. - ŠOH - TU
4. IP, Jozefská 6, Bratislava
5. MČ Bratislava Staré Mesto - TU



### Predáme polyfunkčnú poschodovú budovu so 4 bytmi na Námestí 1. mája v centre Bratislavy – Starého Mesta



Námestie 1.mája, Staré Mesto (Bratislava I)

**1 699 000 €**

3 267,31 €/m<sup>2</sup>

520 m<sup>2</sup> 224 m<sup>2</sup>

29.4.2022 • INÝ KOMERČNÝ OBJEKT STARÉ MESTO • REALITOR S. R. O.



### ul.Vysoká Dom 800m2. Obchody, kancelárie, byty...



Vysoká, Staré Mesto (Bratislava I)

**1 840 000 €**

2 300,00 €/m<sup>2</sup>

800 m<sup>2</sup> 230 m<sup>2</sup> 230 m<sup>2</sup>

26.4.2022 • POLYFUNKČNÝ OBJEKT STARÉ MESTO • INTECK S.R.O.



### Troj podlažná budova s 10 kancelárkami, Riznerova ulica v Bratislave, nad hradom, úžitková 610m2



riznerová, Staré Mesto (Bratislava I)

**2 200 000 €**

3 604,25 €/m<sup>2</sup>

610 m<sup>2</sup> 680 m<sup>2</sup>

15.2022 • ADMINISTRATÍVNY OBJEKT STARÉ MESTO • MAT SAL GROUP S.R.O.



### Predaj historická budova, meštiansky dom so záhradou, Zámočnícka ul., Bratislava I – Staré Mesto



Zámočnícka, Staré Mesto (Bratislava I)

**2 400 000 €**

2 085,14 €/m<sup>2</sup>

1151 m<sup>2</sup> 269 m<sup>2</sup> 396 m<sup>2</sup>

25.4.2022 • HISTORICKÝ OBJEKT STARÉ MESTO • RE/MAX SLOVAKIA



### SVOBODA & WILLIAMS | Historická budova z 19. storočia, Staré Mesto

Staré Mesto (Bratislava I)

**3 400 000 €**

3 014,18 €/m<sup>2</sup>

1128 m<sup>2</sup> 1053 m<sup>2</sup>

26.4.2022 • HISTORICKÝ OBJEKT STARÉ MESTO

• SVOBODA & WILLIAMS SLOVAKIA S.R.O.



### BA I Staré Mesto centrum predaj 7 podlažnej polyfunkčnej budovy o podlažnej ploche 3 208 m2 na apartmánový dom



centrum, Staré Mesto (Bratislava I)

**4 790 680 €**

1 493,35 €/m<sup>2</sup>

3 208 m<sup>2</sup> 466 m<sup>2</sup> 497 m<sup>2</sup>

25.4.2022 • POLYFUNKČNÝ OBJEKT STARÉ MESTO

• RELUXX GROUP SLOVAKIA K.S.



### BA Na Štyridsiatku – moderná luxusná nájomná vila na Slavíne.

Na Štyridsiatku, Staré Mesto (Bratislava I)
















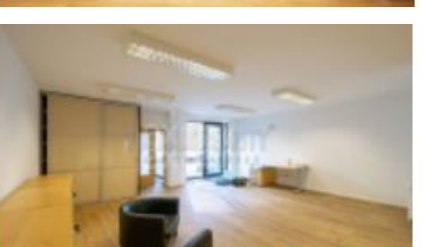





**5 540 400 €**

4 659,32 €/m<sup>2</sup>

1189 m<sup>2</sup>

19.4.2022 • NÁJOMNÝ DOM STARÉ MESTO • AC COMPANY, S.R.O



	<p><b>Open-space variabilné kancelárie v Starom Meste na Palisádach, parking</b></p> <p>Štetinová, Staré Mesto (Bratislava I)</p> <p>540 m<sup>2</sup> 540 m<sup>2</sup></p> <p>1.5.2022 • KANCELÁRIE, ADMINISTRATÍVNE PRIESTORY STARÉ MESTO • METROPOLITAN REAL ESTATE GROUP</p>	 <b>5 940 € / mesiac</b> 11,00 €/m <sup>2</sup> 
	<p><b>Moderne vybavené kancelárske priestory v Starom meste na prenájom</b></p> <p>Zámocké schody, Staré Mesto (Bratislava I)</p> <p>162 m<sup>2</sup> 162 m<sup>2</sup></p> <p>1.5.2022 • KANCELÁRIE, ADMINISTRATÍVNE PRIESTORY STARÉ MESTO • METROPOLITAN REAL ESTATE GROUP</p>	 <b>2 015 + 700,00 € / mesiac</b> 12,43 €/m <sup>2</sup> 
	<p><b>Exklusívne kancelárske priestory v Starom Meste na prenájom</b></p> <p>Michalská, Staré Mesto (Bratislava I)</p> <p>105 m<sup>2</sup> 105 m<sup>2</sup></p> <p>1.5.2022 • KANCELÁRIE, ADMINISTRATÍVNE PRIESTORY STARÉ MESTO • METROPOLITAN REAL ESTATE GROUP</p>	 <b>1 312 € / mesiac</b> 12,50 €/m <sup>2</sup> 
	<p><b>Kancelársky priestor v Starom meste na prenájom</b></p> <p>Konventná, Staré Mesto (Bratislava I)</p> <p>61 m<sup>2</sup> 61 m<sup>2</sup></p> <p>1.5.2022 • KANCELÁRIE, ADMINISTRATÍVNE PRIESTORY STARÉ MESTO • METROPOLITAN REAL ESTATE GROUP</p>	 <b>824,00 € / mesiac</b> 13,51 €/m <sup>2</sup> 
	<p><b>Kancelárske priestory v Starom Meste na prenájom</b></p> <p>Heydukova, Staré Mesto (Bratislava I)</p> <p>101 m<sup>2</sup> 101 m<sup>2</sup></p> <p>1.5.2022 • KANCELÁRIE, ADMINISTRATÍVNE PRIESTORY STARÉ MESTO • METROPOLITAN REAL ESTATE GROUP</p>	 <b>1 401 € / mesiac</b> 13,86 €/m <sup>2</sup> 
	<p><b>Nebytový priestor - kancelárie, 83m2, terasa 15m2, výborná lokalita</b></p> <p>Námestie Slobody, Staré Mesto (Bratislava I)</p> <p>83 m<sup>2</sup> 98 m<sup>2</sup></p> <p>1.5.2022 • KANCELÁRIE, ADMINISTRATÍVNE PRIESTORY STARÉ MESTO • EXPAT EXPERTS S.R.O.</p>	 <b>1 200 € / mesiac</b> 14,46 €/m <sup>2</sup> 
 <p>Video</p>	<p><b>Veľkometrážne obchodné priestory, 151m2 s vnútorným dvorom</b></p> <p>Klariská, Staré Mesto (Bratislava I)</p> <p>151 m<sup>2</sup> 151 m<sup>2</sup></p> <p>1.5.2022 • OBCHODNÉ PRIESTORY STARÉ MESTO • EXPAT EXPERTS S.R.O.</p>	 <b>2 490 € / mesiac</b> 16,49 €/m <sup>2</sup> 

**Pohľad na administratívnu budovu**



**Hromadná garáž - suterén**



**Recepcia - prízemie**



**Kancelária - prízemie**



**Kancelária - prízemie**



**Hygienické zázemie - prízemie**



**Hygienické zázemie - prízemie**



**Schodisko**



**Kancelária – 1. poschodie**



**Kancelária – 1. poschodie**



**Kancelária – 1. poschodie**



**Kuchynka – 1. poschodie**



**Hygienické zázemie – 1. poschodie**



**Hygienické zázemie – 1. poschodie**



**Hygienické zázemie – prízemie**



**Schodisko**





**Kancelária – 2. poschodie**



**Kancelária – 2. poschodie**



**Kancelária – 2. poschodie**



**Kancelária – 2. poschodie**



**Kuchynka – 2. poschodie**



**Hygienické zázemie – 2. poschodie**



**Hygienické zázemie – 2. poschodie**



**Schodisko**



**Kancelária – 3. poschodie**



**Kancelária – 3. poschodie**



**Kancelária – 3. poschodie**



**Kancelária – 3. poschodie**



**Kuchynka – 3. poschodie**



**Hygienické zázemie – 3. poschodie**



**Hygienické zázemie – 3. poschodie**



**Schodisko**



**Kancelária – 4. poschodie**



**Kancelária – 4. poschodie**



**Kancelária – 4. poschodie**



**Kancelária – 4. poschodie**



**Kuchynka – 4. poschodie**



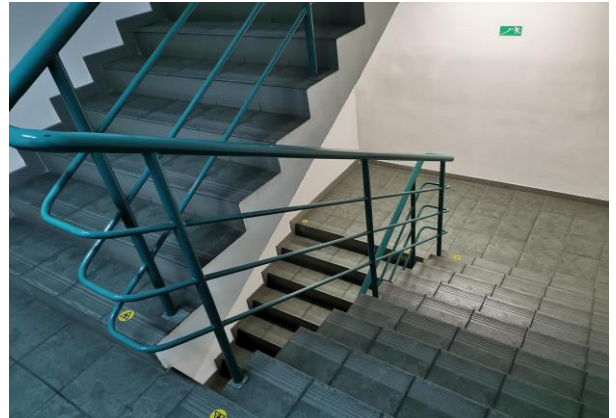
**Hygienické zázemie – 4. poschodie**



**Hygienické zázemie – 4. poschodie**



**Schodisko**



**Kancelária – 5. poschodie**



**Kancelária – 5. poschodie**



**Kuchynka – 5. poschodie**



**Hygienické zázemie – 5. poschodie**



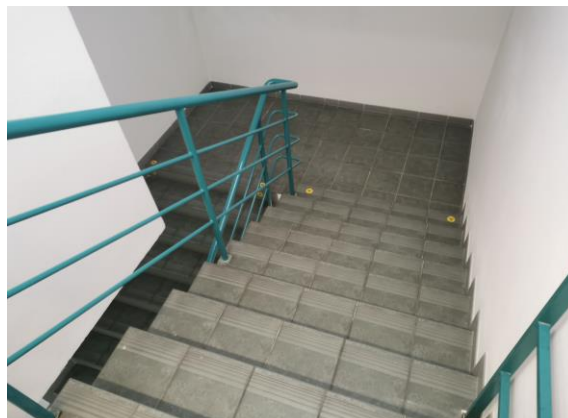
**Hygienické zázemie – 5. poschodie**



**Hygienické zázemie – 5. poschodie**



**Schodisko**



## **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 900285. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 34/2022. Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.