

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS2000555, písomná zo dňa 29.01.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 9/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemkov parc. č. 15573/7 a 15573/8 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II, pre účel vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

23 listov formátu A4 (z toho príloh 8 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa objednávky OTS2000555, písomná zo dňa 29.01.2020 je znaleckou úlohou – stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemkov parc. č. 15573/7 a 15573/8 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku: vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 30.01.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.01.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2000555, SNM20/015/ZD, písomná zo dňa 29.01.2020, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 7868, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 13.02.2020, 47xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 5820, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 13.02.2020, 2xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 4581, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 13.02.2020, 2xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 07.02.2020, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií, www.nehnuteľnosti.sk, www.pozemky.sk
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 30.01.2020
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- Zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**a) Definície pojmov**Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**Použitá je metóda polohovej diferenciacie.**

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľností v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad [Eur],$$

kde M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad [Eur/m^2],$$

kde VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky - Klasifikácia obce vyhlášky č. 213/2017 Z. z. v platnom znení.

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20),

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00),

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50),

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukovajúcich faktorov (0,20 – 0,99),

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukovajúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na Výpise z listu vlastníctva č. 7868, Parcely registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava II., obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Ružinov nasledovne:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15573/7	600	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15573/7 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5820.

15573/8	605	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	
---------	-----	-----------------------------	----	---	---	--

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15573/8 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4581.

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.číslo	Vlastník-----a Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR 1/1

Titul nadobudnutia podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Iné údaje:

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Poznámka:

Bez zápisu

b2) V popisných údajoch katastra sú na Výpise z listu vlastníctva č. 5820 k.ú. Ružinov nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

		Stavby			
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
756	15573/ 7	20	HB blok - Astrová 1		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 756 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7868.

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Nebytový priestor

Vchod : Astrova 1 prízemie Priestor č. č.1

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

28695 / 52379

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 FINBUILD s.r.o., Astrová 3, Bratislava-mestská časť Ružinov, PSČ 821 01, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Kúpa V-2968/02 zo dňa 4.11.2002 právne účinky od 7.6.2002 - Vz 14/04

Vchod : Astrová 1 prízemie Priestor č. 2

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

4554 / 52379

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

2 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. BYT/CS 996/2017/3/VAL z 08.02.2017, Z-2748/2017

Vchod : Astrová 1 prízemie Priestor č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

12274 / 52379

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

3 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. BYT/CS 996/2017/3/VAL z 08.02.2017, Z-2748/2017

Účastník právneho vzťahu: **Správca**

5 Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, Bratislava, PSČ 827 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : /

K vlastníkovi č. 2, 3, 4 je správa k nehnuteľnosti na nebytový priestor č. 2 na prízemí, vchod Astrová 1, nebytový priestor č. 3 na prízemí, vchod Astrová 1, nebytový priestor č. 3-A na prízemí, vchod Astrová 1

Účastník právneho vzťahu: **Správca**

5 Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, Bratislava, PSČ 827 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : /

K vlastníkovi č. 2, 3, 4 je správa k nehnuteľnosti na nebytový priestor č. 2 na prízemí, vchod Astrová 1, nebytový priestor č. 3 na prízemí, vchod Astrová 1, nebytový priestor č. 3-A na prízemí, vchod Astrová 1

Vchod : Astrová 1 prízemie Priestor č. 3-A
 Druh nebytového priestoru: 12
 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
 a na príslušenstve : 6856 / 52379

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 4 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. BYT/CS 996/2017/3/VAL z 08.02.2017, Z-2748/2017

Účastník právneho vzťahu: Správca
 5 Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, Bratislava, PSČ 827 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : /

K vlastníkom č. 2, 3, 4 je správa k nehnuteľnosti na nebytový priestor č. 2 na prízemí, vchod Astrová 1, nebytový priestor č. 3 na prízemí, vchod Astrová 1, nebytový priestor č. 3-A na prízemí, vchod Astrová 1

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

12 - Iný nebytový priestor

ČASŤ C: ĎARČY

Por.č.:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa §15 zák.č. 182/1993 Z.z. v znení zákona č. 151/1995 Z.z.

Iné údaje:

Právo stavby na pozemku p.č. 15573/7 v zmysle § 23 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zákona č. 151/1995 Z.z.

- 1 Zmena právnej formy spoločnosti a spresnenie sídla, R-2170/2017
- 3 Nebytový priestor sa nchádza na 1.NP a 1.PP
- 5 K vlastníkom č. 2, 3, 4 je správa k nehnuteľnosti na nebytový priestor č. 2 na prízemí, vchod Astrová 1, nebytový priestor č. 3 na prízemí, vchod Astrová 1, nebytový priestor č. 3-A na prízemí, vchod Astrová 1

Poznámka:

Bez zápisu

b2) V popisných údajoch katastra sú na Výpise z listu vlastníctva č. 5820 k.ú. Ružinov nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

Súpisné číslo		na parcele číslo		Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
758	15573/ 8	20	HB Blok - Astrová 3				1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 758 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7868.

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Nebytový priestor

Vchod : Astrova 3 prízemie Priestor č. č.1

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

43055 / 46676

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

2 FINBUILD s.r.o., Astrová 3, Bratislava-mestská časť Ružinov, PSČ 821 01, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode vlastníctva nebyt.priestoru podľa V-7018/99 zo dňa 20.9.1999

Vchod : Astrova 3 1. p. Priestor č. č.2

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

3621 / 46676

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

3 FINBUILD s.r.o., Astrová 3, Bratislava-mestská časť Ružinov, PSČ 821 01, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode vlastníctva nebyt.priestoru podľa V-2002/01 zo dňa 12.3.2002, právne účinky nadob.dňa 30.3.2001

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

12 - Iný nebytový priestor

ČASŤ C: ŤARCHY

Zál. právo v prospech vlastníkov bytov a nebyt. priestorov podľa §15 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z.

Iné údaje:

Právo stavby na pozemku parc.č.15573/8 podľa §23 ods.5 zák.č.182/93 Z.z.

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľností – pozemkov. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti. Pozemky sú prístupné z verejného priestoru a sú zastavané. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe objektov, oplotenia. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice jednotlivých parciel..
- Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická projektová dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Bol v jednom prípade zistený rozdiel v popisných a geodetických údajoch katastra.

Podľa LV č. 7868, na predmetných nehnuteľnostiach – pozemkoch nie sú ťarchy.

K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

Ohodnocované nehnuteľnosti nemajú evidovanú ťarchu.

Ohodnocované nehnuteľnosti nemajú evidované vecné bremeno.

Prístup na pozemky je zabezpečený z miestnej komunikácie Astrová ulica na parcele č 22205/2 k. ú. Ružinov a vlastníkom je podľa LV č.326 Hlavné Mesto SR Bratislava.

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

Pozemky v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Ružinov parc. č.:

- 15573/7, o výmere 600 m², zastavaná plocha a nádvorie
- 15573/8, o výmere 605 m², zastavaná plocha a nádvorie

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

nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Ružinov, v mestskej časti BA - Ružinov v okrese Bratislava II, v hlavnom meste SR. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy Ružinov v časti Trávniky s polyfunkčnou zástavbou - bývanie, občianska vybavenosť, rekreačné a športové aktivity. Pozemky sú v tesnej blízkosti polyfunkčného objektu - RETRO. Fakultnej nemocnice Ružinov, Ružinovského parku.

Pozemky sa nachádzajú v sídliskovej zástavbe lokality Trávniky vo vnútrobloku panelových obytných domov a sú prístupné z Astrovej ulice.

Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce napojením z Astrovej ulice cez Ružinovskú ulicu na mestský okruh - Bajkalská ulica na ktorej je mimoúrovňová križovatka s diaľnicou D1.

Pešia dostupnosť na zástavky MHD (električka, trolejbus, autobus,) je v trvaní cca 5 - 10 minút. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mohli mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

V danej lokalite je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, ako aj vyššia občianska vybavenosť - kúpalisko, zimný štadión, športové haly. V okolí je aj dostatočná možnosť športového vyžitia a rekreačných aktivít.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Pozemky parc. č. 15573/7 a 15573/8 sú zastavané nebytovými budovami. Medzi parcelami je pozemok parc. č. 15572/60 tvoriaca uzavretý dvor a cez ktorú sú vstupy do budov.

Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov sú predmetné pozemky súčasťou stabilizovaného územia vnútorného mesta s funkčným využitím územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmedmestského významu, kód 201. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie alebo predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti.

Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie súčasné využívanie nie je spojené s rizikami. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané.

Na pozemku parc. č. 15573/8 je nebytová budova, pričom vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby.

Na pozemku parc. č. 15573/7 je nebytová budova, pričom vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby v spoluvlastníckom podiele 28695/52379.

Je zriadené právo stavby na pozemku parc.č. 15573/7 a 15573/8 podľa §23 ods.5 zák.č.182/93 Z.z.

2.1 POZEMKY

Pozemky parc. č. 15573/7 a 15573/8 sa nachádzajú vo vnútrobloku obytných budov. Vo vnútrobloku je obslužná komunikácia, parkovacie plochy, ihrisko a sadové úpravy. Medzi predmetnými pozemkami je pozemok parc. č. 15572/60 na ktorom je uzatvorený dvor využívaný vlastníkami jednopodlažných budov na predmetných pozemkoch. Pozemky sú rovinné a oba sú zastavané jednopodlažnou nebytovou budovou. Kompletne inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii – Astrová ulica.

Predmetné pozemky pre účel stanovenia VŠH sú z hľadiska jej stanovenia rozdelené do dvoch skupín:

A. Pozemok k. ú. Ružinov cudzia stavba na pozemku

Skupina obsahuje pozemok parc. č. 15573/8 na ktorom je stavba a jedná sa o stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

Na pozemku parc. č. 15573/8 je evidovaná stavba súp. č. 758. Právny vzťah k stavbe súp. č. 758 evidovanej na parc. č. 15573/8 je na LV č. 4581. Vlastník podľa LV č. 4581 je FINBUILD s.r.o., Astrová 3, Bratislava - mestská časť Ružinov, PSČ 821 01, SR.

B. Pozemky k. ú. Ružinov spoluvlastnícka stavba na pozemku

Skupina obsahuje pozemok parc. č. 15573/7 na ktorom je stavba a jedná sa o stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi spoluvlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

Na pozemku parc. č. 15573/7 je evidovaná stavba súp. č. 756. Právny vzťah k stavbe súp. č. 756 evidovanej na parc. č. 15573/7 je na LV č. 5820. Vlastník podľa LV č. 5820 je FINBUILD s.r.o., Astrová 3, Bratislava-mestská časť Ružinov, PSČ 821 01, SR v spoluvlastníckom podiele 28695/52379 a Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR v spoluvlastníckom podiele 23684/52379.

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava II. k obdobiu ohodnotenia je cca 230 €/m².

A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov podľa inzercie v rozmedzí cca 183 € až 434 €/m² pri zohľadnení extrémov.

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www. nehnuteľnosti.sk v prílohe posudku - Ponuky realitných kancelárií.

V zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ak sa jedná o stavbu na cudzom pozemku pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok k. ú. Ružinov, cudzia stavba na pozemku

POPIS

Pozemok parc. č. 15573/8 má tvar pretiahnutého obdĺžnika rozmeru cca 44 x 14 m, ktorý je orientovaný v smere dlhšej strany vzhľadom na svetové v smere juh a sever.

Pozemok je zastavaný parc. č. 15573/8 je zastavaný stavbou súp. č. 758, druh stavby - iná budova, popis stavby HB blok - Astrová 3. Budova obsahuje dva nebytové priestory na prízemí s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve, ktorý je rovný 46676/46676. Vlastníkom nebytových priestorov je FINBUILD s.r.o., čo znamená, že je vlastníkom celej nebytovej budovy.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,50 z nasledujúcich dôvodov: zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite.

Koeficient redukujúcich faktorov sa neaplikuje, pretože na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby.

V zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ak sa jedná o stavbu na cudzom pozemku pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15573/8	zastavané plochy a nádvoria	605,00	1/1	605,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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 <i>Veľmi dobrá obytná a obchodná časť mesta</i>	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>Bytové domy a nebytové budovy pre obchod, ubytovanie, služby</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia troch druhov dopravných prostriedkov mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytné územie bez narušenia vplyvom kludného bývania</i>	1,20
k _t koeficient technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

infraštruktúry pozemku	<i>Možnosť napojenia na všetky druhy verejných sietí</i>	
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu v lokalite</i>	1,50
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Malá výmera pozemku</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,9690
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,9690$	263,50 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15573/8	$605,00 \text{ m}^2 * 263,50 \text{ €/m}^2 * 1/1$	159 417,50
Spolu		159 417,50

2.1.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemok k. ú. Ružinov, spoluvlastnícka stavba na pozemku**POPIS**

Pozemok parc. č. 15573/7 má tvar pretiahnutého obdĺžnika rozmeru cca 44 x 14 m, ktorý je orientovaný v smere dlhšej strany vzhľadom na svetové v smere juh a sever.

Pozemok je zastavaný parc. č. 15573/7 je zastavaný stavbou súp. č. súp. č. 756, druh stavby - iná budova, popis stavby HB blok - Astrová 1. Budova obsahuje štyri nebytové priestory na prízemí s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve. Vlastníkom nebytového priestoru - Priestor č. 1 je FINBUILD s.r.o. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve 28695/52379, v tomto podiele sú vlastníkom nebytovej budovy. Vlastníkom zvyšných nebytových priestorov je vlastník pozemku pod stavbou - Hlavné mesto SR Bratislava s celkovým podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve 23684/52379.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,50 z nasledujúcich dôvodov: zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite.

Koeficient redukujuúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,80 z nasledujúcich dôvodov: koeficient redukujuúcich faktorov je uplatnený z titulu záťaže časti stavby (spoluvlastníka stavby v podiele 23684/52379) na pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15573/7	zastavané plochy a nádvoria	600,00	1/1	600,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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 <i>Veľmi dobrá obytná a obchodná časť mesta</i>	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05

	<i>Bytové domy a nebytové budovy pre obchod, ubytovanie, služby</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia troch druhov dopravných prostriedkov mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytné územie bez narušenia vplyvov kludného bývania</i>	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť napojenia na všetky druhy verejných sietí</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu v lokalite</i>	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>Zátťaž spôsobená menšinovým spoluvlastníkom stavby</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 0,80$	3,1752
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1752$	210,80 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15573/7	$600,00 \text{ m}^2 * 210,80 \text{ €/m}^2 * 1/1$	126 480,00
Spolu		126 480,00

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemkov parc. č. 15573/7 a 15573/8 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok k. ú. Ružinov, cudzia stavba na pozemku - parc. č. 15573/8 (605 m ²)	159 417,50
Pozemok k. ú. Ružinov, spoluvlastnícka stavba na pozemku - parc. č. 15573/7 (600 m ²)	126 480,00
Spolu pozemky (1 205,00 m²)	285 897,50
Všeobecná hodnota celkom	285 897,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	286 000,00

Slovom: Dvestoosemdesiatšesťtisíc Eur

V Bratislave dňa 24.02.2020

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2000555, SNM20/015/ZD, písomná zo dňa 29.01.2020, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 7868, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 13.02.2020, 2xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 5820, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 13.02.2020, 1xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 4581, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 13.02.2020, 1xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 07.02.2020, 1xA4
6. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
7. Fotodokumentácia, 1xA4

Prílohy spolu: 8 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 9/2020.

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

Ing. arch. Milan Haviar