



CENEKON, a.s.

Znalecká organizácia:

Cenekon a.s.

Martinengova 3 81102 Bratislava

tel. 02/ 62801092 cenekon@cenekon.sk

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddieli a.
s., vo vložke č.153/B, IČO: 00 684 759

Zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky :

Oddiel: znalci

Časť: znalecké organizácie

odbor **370000 Stavebníctvo**

Odvetvie: **370100 Pozemné stavby**

Odvetvie: **370901 Odhad hodnoty nehnuteľností**

Odvetvie: **371002 Odhad hodnoty stavebných prác**

Zadávatel':

Hlavné mesro Slovenskej republiky Bratislava

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne námestie č.:1

814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka OTS1801854 zo dňa 29.05.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

17/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty **pozemky** k.ú. Staré mesto, registra "C" KN, parc.č.: 4263/1, 2, 3, 5, 6 zapísané na LV č.: 1656 v mestskej časti Staré mesto Bratislava I. , vo vlastníctve mesta SR Bratislavy. **Pozemky** k.ú. Ružinov, registra "E", parc.č.: 474/55, 901, 386, 904, 56, 57, 475/100, 476, 479/3 v mestskej časti Ružinov Bratislava II., v správe SPF, **pozemky** k.ú. Ružinov, registra "C" KN, parc.č.: 15279/14, 15284/113, 114, 118, 135 zapísané na LV 2951 v mestskej časti Ružinov Bratislava II., vo vlastníctve SR-SPF

Počet strán (z toho príloh):

95(20)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3

Dátum vyhotovenia:

31.05.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty **pozemky** k.ú. Staré mesto, registra "C" KN, parc.č.: 4263/1, 2, 3, 5, 6 zapísané na LV č.: 1656 v mestskej časti Staré mesto Bratislava I. , vo vlastníctve mesta SR Bratislavy. **Pozemky** k.ú. Ružinov, registra "E", parc.č.: 474/55, 901, 386, 904, 56, 57, 475/100, 476, 479/3 v mestskej časti Ružinov Bratislava II., v správe SPF, **pozemky** k.ú. Ružinov, registra "C" KN, parc.č.: 15279/14, 15284/113, 114, 118, 135 zapísané na LV 2951 v mestskej časti Ružinov Bratislava II., vo vlastníctve SR-SPF

2. Dátum vyžiadania posudku: 29.05.2018

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
30.05.2018

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 31.05.2018

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

písomná objednávka OTS1801854 zo dňa 29.05.2018,

Identifikácia pozemkov

5.2 Obstarané znalcom :

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8067,

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8066,

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8063,

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8060,

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8059,

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8055,

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2951,

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1656,

Kópia katastrálnej mapy,

Obhliadka skutkového stavu,

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492 z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 a vyhlášky č. 254 z 18.mája 2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku .

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

-Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.500/2005 Z.z ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

-Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z. a vyhlášky č. 33/2009Z. z.

- Vyhláška MSSR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška MSSR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z. 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.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác ŠÚSR

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Nie sú.

9. Účel znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Podľa vyhl. MS č. 492 z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. je možné stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb stanoviť týmito metódami:

- porovnaním
- kombinovanou metódou (použije sa iba vtedy, ako je predmet ohodnotenia schopný
- dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metódou polohovej diferenciacie

Základné pojmy a definície podľa vyhlášky 492/2004 Z.z.

- **Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 pohnutkou.

- **Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

- **Technická hodnota (TH)**

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

- **Výnosová hodnota (HV)**

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

- **Stavby**

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Vyhláškou MSSR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity. Výpočet bol spracovaný programom HYPO 15.70.

b) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: že pozemky k.ú. Staré mesto, registra "C" KN, parc.č.: 4263/1, 2, 3, 5, 6 sú zapísané na LV č.: 1656 v mestskej časti Staré mesto Bratislava I. , vo vlastníctve mesta SR Bratislavy. Pozemky k.ú. Ružinov, registra "E", parc.č.: 474/55, 901, 386, 904, 56, 57, 475/100, 476, 479/3 v mestskej časti Ružinov Bratislava II., v správe SPF, pozemky k.ú. Ružinov, registra "C" KN, parc.č.: 15279/14, 15284/113, 114, 118, 135 sú zapísané na LV 2951 v mestskej časti Ružinov Bratislava II., vo vlastníctve SR-SPF1 a pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape.

c) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Majetková podstata: LV 8067

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č.UO	Umiest. poz.
479/3	2289	Orná pôda	7		1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

7-Prievoz

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia
č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Sabová Emilia r. Weidlingerová 1/1

Titul nadobudnutia:

B 1, PKV 7-2120,č.d.13806/1936

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 2/2015/ROEP Ružinov zo dňa 13.5.2015

Účastník právneho vzťahu:Správca

1 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11

IČO:

K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Poznámka

bez zápisu

C. Ďarchy:

PKV 2120 pre parcelu reg. E KN 7-479/3

2 K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Iné údaje:

bez zápisu

Majetková podstata: LV 8066**Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č.UO	Umiest. poz.
475/100	94	Záhrady	7		1
476	7	Zast.plochy a nádvoria	7		1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

7-Prievoz

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia

č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Galka Ján 1/2

Titul nadobudnutia:

PKV 7-1561,Výmer o vlastníctve číslo 4525/48-Ba. z 21. 08.1948 ROEP 239/2010

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 2/2015/ROEP Ružinov zo dňa 13.5.2015

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Galková Vlasta r. Šimková 1/2

Titul nadobudnutia:

PKV 7-1561,Výmer o vlastníctve číslo 4525/48-Ba. z 21. 08.1948 ROEP 239/2010

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 2/2015/ROEP Ružinov zo dňa 13.5.2015

Účastník právneho vzťahu:Správca

3 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11

IČO:

K vlastníkovi por. č. 1, 2 je pod por. č. 3 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Poznámka

bez zápisu

C. Ďarchy:

3 K vlastníkovi por. č. 1, 2 je pod por. č. 3 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Iné údaje:

bez zápisu

Majetková podstata: LV 8063

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č.UO	Umiest. poz.
474/904	133	Záhrady	7		1
474/386	426	Ostatné plochy	7		1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

7-Prievoz

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia
č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Weiss Armin 1/3

Titul nadobudnutia:

B 13a, PKV 7-2639,č.d.2384/1947

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 2/2015/ROEP Ružinov
zo dňa 13.5.2015

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Múllerová Margita Dr. r. Weissová 1/3

Titul nadobudnutia:

B 13c, PKV 7-2639,č.d.2384/1947

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 2/2015/ROEP Ružinov
zo dňa 13.5.2015

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,
81499 Bratislava, SR 1/3

Titul nadobudnutia:

PKV 7-2639, podľa § 2 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, C-
108/14/ROEP/Ružinov

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 2/2015/ROEP Ružinov
zo dňa 13.5.2015

podľa § 2 ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov PKV 7-2639

podľa § 2d ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov PKV 7-2639

podľa § 2 ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov PKV 7-2639,

podľa § 2 ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov PKV 7-2361

podľa § 2 ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov PKV 7-2369

Účastník právneho vzťahu:Správca

4 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11

IČO:

K vlastníkovi por. č. 1, 2 je pod por. č. 4 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

C. Ťarchy:

Vecné bremeno v zmysle §66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech spoločnosti Primanet, spol. s r.o., IČO 35936142 ako oprávneného, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch reg. E KN parc.č. 474/904 a 474/286; Z-24162/16 ~ 3572/17

Iné údaje:

PKV 2639 pre parcely reg. E KN 7-474/85 7-474/88 7-474/90 7-474/106 7-474/107 7-474/108 7-474/109 7-474/110 7-474/111 7-474/112 7-474/113 7-474/114 7-474/115 7-474/116 7-474/186 7-474/286 7-474/386 7-474/904 7-474/905 7-1314/21 7-1314/30 7-1314/222 7-1315/100 7-1316/1 7-1316/2 7-1316/3 7-1316/108 7-1316/206 7-1316/208
Evidenčná zmena - oprava znenia vecného bremena - pod R-4298/17.

4 K vlastníkovi por. č. 1, 2 je pod por. č. 4 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Poznámka

bez zápisu

Majetková podstata: LV 8060**Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č.UO	Umiest. poz.
474/57	319	Záhrady	7		1

Legenda:*Spôsob využívania pozemku:*

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

7-Prievoz

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia
č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Nataliová Mária 1/1

Titul nadobudnutia:

B 1, PKV 7-2769,č.d.5531/1942

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 2/2015/ROEP Ružinov zo dňa 13.5.2015

Účastník právneho vzťahu:Správca

1 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11

IČO:

K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

C. Ťarchy:

bez zápisu

Iné údaje:

PKV 2769 pre parcelu reg. E KN 7-474/57

2 K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Poznámka

bez zápisu

Majetková podstata: LV 8059

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č.UO	Umiest. poz.
474/56	319	Záhrady	7		1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

7-Prievoz

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia

č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Nataliová Mária 1/1

Titul nadobudnutia:

B 1, PKV 7-2779,č.d.6210/1942

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 2/2015/ROEP Ružinov zo dňa 13.5.2015

Účastník právneho vzťahu:Správca

1 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11

IČO:

K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

C. Ťarchy:

bez zápisu

Iné údaje:

PKV 2779 pre parcelu reg. E KN 7-474/56

K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Poznámka

bez zápisu

Majetková podstata: LV 8055

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č.UO	Umiest. poz.
474/55	426	Záhrady	7		1
474/901	145	Ostnaté plochy	7		1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

7-Prievoz

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia

č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Weiss Armin 38/100

Titul nadobudnutia:

B 1a, PKV 7-2361,č.d.1687/1938

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 2/2015/ROEP Ružinov zo dňa 13.5.2015

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Müllerová Margita Dr. r. Weissová 31/100

Titul nadobudnutia:

B 1c, PKV 7-2361,č.d.1687/1938

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 2/2015/ROEP Ružinov zo dňa 13.5.2015

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, SR 31/100

Titul nadobudnutia:

podľa § 2 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, Co-78/12-Se PKV 7-2361

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 2/2015/ROEP Ružinov zo dňa 13.5.2015

Účastník právneho vzťahu: Správca

4 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11

IČO:

K vlastníkovi por. č. 1, 2 je pod por. č. 4 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

C. Ťarchy:

Vecné bremeno - v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach, v platnom znení, v prospech spoločnosti Primanet, spol. s.r.o., IČO: 35 936 142 ako oprávneného, spočívajúce v

práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenie na pozemku registra E KN s parc.č. 474/901,

podľa Z-24163/16

Iné údaje:

4 K vlastníkovi por. č. 1, 2 je pod por. č. 4 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Poznámka

bez zápisu

Majetková podstata: LV 2951

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Právny vzťah	Umiest. poz.	Druh ch.n.
15279/14	104	Ostatné plochy	37		1	
15284/113	5411	Ostatné plochy	37		1	
15284/114	306	Ostatné plochy	37		1	
15284/118	2726	Ostatné plochy	37		1	
15284/135	17	Ostatné plochy	30		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia

č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Slovenská republika 1/1

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, Bratislava, PSČ 817 15, SR1/1

Titul nadobudnutia

viď.LV

C. Ťarchy:

viď.LV

Iné údaje:

viď.LV

Poznámka

viď.LV

Majetková podstata: LV 1656

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Právny vzťah	Umiest. poz.	Druh ch.n.
4263/1	645	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
4263/2	1065	Zastavané plochy a nádvoria	99		1	,801
4263/3	202	Zastavané plochy a nádvoria	99		1	
4263/5	553	Zastavané plochy a nádvoria	99		1	,801
4263/6	541	Zastavané plochy a nádvoria	99		1	,801

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh chránenej nehnuteľnosti:

801 - Iná ochrana

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia

č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ

814 99, SR

1/1

Titul nadobudnutia

vid'.LV

C. Ďarchy:

vid'.LV

Iné údaje:

vid'.LV

Poznámka

vid'.LV

d) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.05.2018. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutkového stavu, možnosti využitia pozemku. Zistené skutočnosti boli porovnané s poskytnutými informáciami. Zároveň bola dňa 30.05.2018 vyhotovená fotodokumentácia stavu a územia.

e) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Objednávateľ znaleckého posudku mi poskytol podklady uvedené v časti 5.1 znaleckého posudku

f) Vymenovanie jednotlivých ohodnocovaných stavieb a nehnuteľností:

Pozemky k.ú. Staré mesto, registra "C" KN, parc.č.: 4263/1, 2, 3, 5, 6 zapísané na LV č.: 1656 v mestskej časti Staré mesto Bratislava I., vo vlastníctve mesta SR Bratislavy. Pozemky k.ú. Ružinov, registra "E", parc.č.: 474/55, 901, 386, 904, 56, 57, 475/100, 476, 479/3 v mestskej časti Ružinov Bratislava II., v správe SPF, pozemky k.ú. Ružinov, registra "C" KN, parc.č.: 15279/14, 15284/113, 114, 118, 135 zapísané na LV 2951 v mestskej časti Ružinov Bratislava II., vo vlastníctve SR-SPF1.

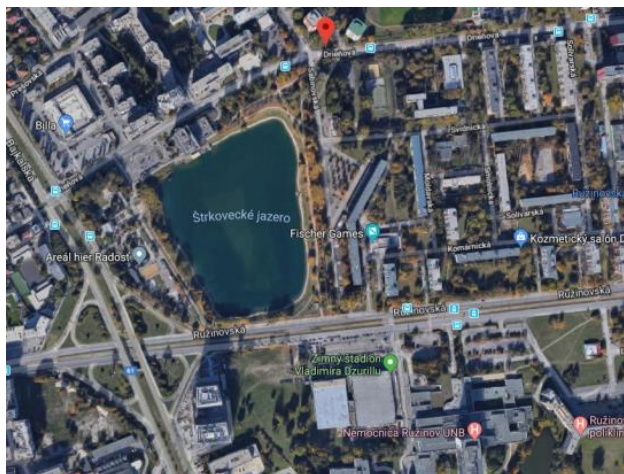
g) Jednotlivé časti nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

Také nie sú

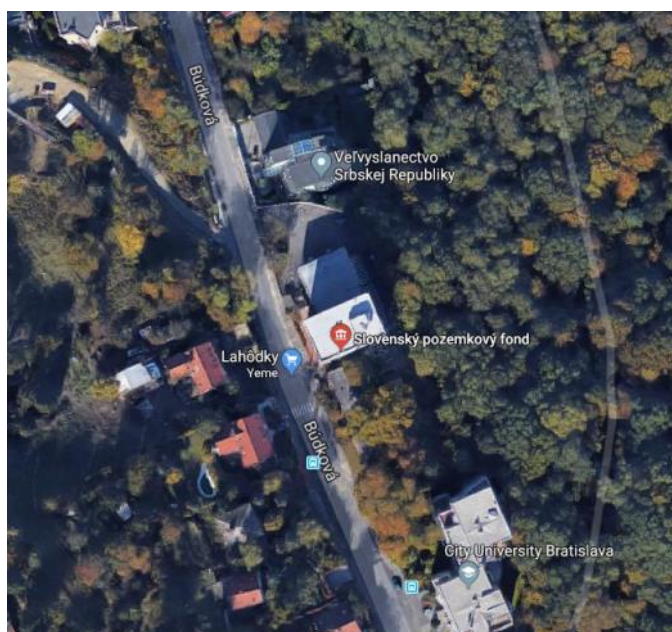
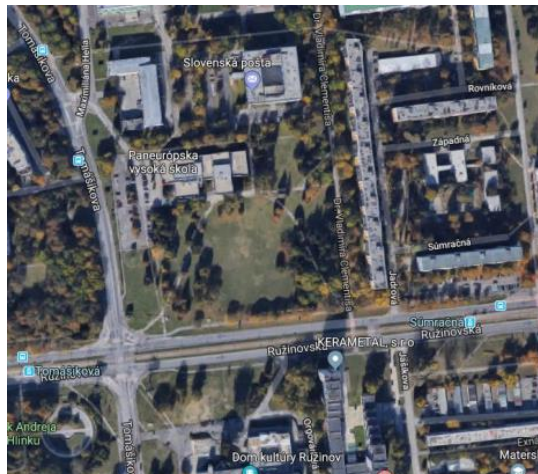
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Staré mesto a Ružinov, v hlavnom meste Slovenskej republiky. Mestské časti sú prezentované prevažne s rodinnými domami a hromadnou bytovou výstavbou z obdobia 40-90. rokov, doplnené modernou súčasnou výstavbou. V obci sa nachádzajú školy, športoviská, ihriská, kostoly, reštaurácie, hotel, areál divokej vody a pod.



k.u. Ružinov



k.u. Staré mesto

V mestských časti sú úrady miestneho významu, pošta, divadlo, obchodné centrá, oddychové zóny.. Doprava je v týchto mestských častiach je reprezentovaná električkami, autobusmi a električkami. Spojenie do centra trvá do 20 min, cez mestské komunikácie. Lokalita je obklopená zeleňou, krajinou oblasťou, s možnosťou športového vyžitia. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané. Pripravenosť inžinierskych sietí v obci je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, kábelový rozvod televízie, telefón.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky sú pozemky využívané ako zastavané plochy a nádvoria a ostané plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na listoch vlastníctva sú uvedené ťarchy vid'. príslušné LV.

2.1 Pozemky k.ú. Staré mesto

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4263/1	zastavané plochy a nádvoria	645	645,00	1/1	645,00
4263/2	zastavané plochy a nádvoria	1065	1065,00	1/1	1065,00
4263/3	zastavané plochy a nádvoria	202	202,00	1/1	202,00
4263/5	zastavané plochy a nádvoria	553	553,00	1/1	553,00
4263/6	zastavané plochy a nádvoria	541	541,00	1/1	541,00
Spolu výmera					3 006,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č. 4263/1, 2, 3, 5, 6, ktoré sú situované v k.ú. Staré mesto, v obci Bratislava I. Pozemky majú prevažne obdĺžnikový tvar, sú mierne svahovité s možnosťou napojenia na prípojky IS - elektrinu, vodu, plyn, kanalizáciu. Pozemky v čase obhliadky sú z veľkej časti zastavané budovami a spevnenými plochami, ktoré slúžia ako parkovacia plocha. Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem v hodnote z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko kúpu nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite lokalita.



Obec:
Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,8665
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8665$	190,31 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3 006,00 \text{ m}^2 * 190,31 \text{ €/m}^2$	572 071,86 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 4263/1	122 749,95
parcels č. 4263/2	202 680,15
parcels č. 4263/3	38 442,62
parcels č. 4263/5	105 241,43
parcels č. 4263/6	102 957,71
Spolu	572 071,86

2.2 Pozemky k.ú. Ružinov registra "E"

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
474/55	záhrada	306	306,00	1/1	306,00
474/901	ostatná plocha	145	145,00	1/1	145,00
474/386	ostatná plocha	426	426,00	1/1	426,00
474/904	záhrada	133	133,00	1/1	133,00
474/56	záhrada	355	355,00	1/1	355,00

474/57	záhrada	319	319,00	1/1	319,00
475/100	záhrada	94	94,00	1/1	94,00
476	zastavané plochy a nádvorcia	7	7,00	1/1	7,00
479/3	orná pôda	2289	2289,00	1/1	2289,00
Spolu výmera					4 074,00

2.2.1 Metóda polohovej diferenciácie

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č. 474/55, 901, 386, 904, 56, 57, 475/100, 476, 479/3 registra "E", ktoré sú situované v k.ú. Ružinov, v obci Bratislava II. Pozemky majú prevažne obdĺžnikový tvar, sú rovinnaté s možnosťou napojenia na prípojky IS - elektrinu, vodu, plyn, kanalizáciu. Pozemky v čase obhliadky sú z veľkej časti zelené plochy a spevnené plochy. Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem v hodnote z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko kúpu nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite lokalita.



Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,6380
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6380$	108,75 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H_{POZ}} = M * V\dot{S}_{H_{MJ}} = 4\,074,00 \text{ m}^2 * 108,75 \text{ €/m}^2$	443 047,50 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 474/55	33 277,50
parcelsa č. 474/901	15 768,75
parcelsa č. 474/386	46 327,50
parcelsa č. 474/904	14 463,75
parcelsa č. 474/56	38 606,25
parcelsa č. 474/57	34 691,25
parcelsa č. 475/100	10 222,50
parcelsa č. 476	761,25
parcelsa č. 479/3	248 928,75
Spolu	443 047,50

2.3 Pozemky k.ú. Ružinov

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15279/14	ostatná plocha	104	104,00	1/1	104,00
15284/113	ostatná plocha	5411	5411,00	1/1	5411,00
15284/114	ostatná plocha	306	306,00	1/1	306,00
15284/118	ostatná plocha	2726	2726,00	1/1	2726,00
15284/135	ostatná plocha	17	17,00	1/1	17,00
Spolu výmera					8 564,00

2.3.1 Metóda polohovej diferenciácie

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č.15279/14, 15284/113, 114, 118, 135, ktoré sú situované v k.ú. Ružinov, v obci Bratislava II. Pozemky majú prevažne obdĺžnikový tvar, sú rovinaté s možnosťou napojenia na prípojky IS - elektrinu, vodu, plyn, kanalizáciu. Pozemky v čase obhliadky sú z veľkej časti zelené plochy a spevnené plochy. Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem v hodnote z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko kúpu nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite lokalita.



Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 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 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľ'ov	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00	2,0280
Jednotková hodnota pozemku	VŠ _{HMJ} = V _{HMJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 2,0280	134,64 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{POZ} = M * VŠ _{HMJ} = 8 564,00 m ² * 134,64 €/m ²	1 153 056,96 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 15279/14	14 002,56
parcels č. 15284/113	728 537,04
parcels č. 15284/114	41 199,84
parcels č. 15284/118	367 028,64
parcels č. 15284/135	2 288,88
Spolu	1 153 056,96

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

2 168 176,32 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky k.ú. Staré mesto - parc. č. 4263/1 (645 m ²)	122 749,95
Pozemky k.ú. Staré mesto - parc. č. 4263/2 (1 065 m ²)	202 680,15
Pozemky k.ú. Staré mesto - parc. č. 4263/3 (202 m ²)	38 442,62
Pozemky k.ú. Staré mesto - parc. č. 4263/5 (553 m ²)	105 241,43
Pozemky k.ú. Staré mesto - parc. č. 4263/6 (541 m ²)	102 957,71
Pozemky k.ú. Ružinov registra "E" - parc. č. 474/55 (306 m ²)	33 277,50
Pozemky k.ú. Ružinov registra "E" - parc. č. 474/901 (145 m ²)	15 768,75
Pozemky k.ú. Ružinov registra "E" - parc. č. 474/386 (426 m ²)	46 327,50
Pozemky k.ú. Ružinov registra "E" - parc. č. 474/904 (133 m ²)	14 463,75
Pozemky k.ú. Ružinov registra "E" - parc. č. 474/56 (355 m ²)	38 606,25
Pozemky k.ú. Ružinov registra "E" - parc. č. 474/57 (319 m ²)	34 691,25
Pozemky k.ú. Ružinov registra "E" - parc. č. 475/100 (94 m ²)	10 222,50
Pozemky k.ú. Ružinov registra "E" - parc. č. 476 (7 m ²)	761,25
Pozemky k.ú. Ružinov registra "E" - parc. č. 479/3 (2 289 m ²)	248 928,75
Pozemky k.ú. Ružinov - parc. č. 15279/14 (104 m ²)	14 002,56
Pozemky k.ú. Ružinov - parc. č. 15284/113 (5 411 m ²)	728 537,04
Pozemky k.ú. Ružinov - parc. č. 15284/114 (306 m ²)	41 199,84
Pozemky k.ú. Ružinov - parc. č. 15284/118 (2 726 m ²)	367 028,64
Pozemky k.ú. Ružinov - parc. č. 15284/135 (17 m ²)	2 288,88
Spolu VŠH	2 168 176,32
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 170 000,00

Slovom: Dvamiliónystosedemdesiattisíc Eur

V Bratislave dňa 31.5.2018

Ing. Pavol Oros, PhD.

IV. PRÍLOHY

- písomná objednávka OTS1801854 zo dňa 29.05.2018,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8067,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8066,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8063,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8060,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8059,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8055,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2951,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1656,
- Kópia katastrálnej mapy,
- Identifikácia pozemkov,
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou CENEKON a.s. Martinengova 3, 811 04 Bratislava, evidenčné číslo 900 117, zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo Spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

odbor **370000 Stavebníctvo**
Odvetvie: **370100 Pozemné stavby**
Odvetvie: **370901 Odhad hodnoty nehnuteľností**
Odvetvie: **371002 Odhad hodnoty stavebných prác**

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 17/2018.

Ing. Jozef Čavojský

riaditeľ a konateľ spoločnosti

Ing. Jozef Polášek

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: Stavebníctvo,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností

Odhad hodnoty stavebných prác

Pozemné stavby