

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

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

Číslo objednávky: zo dňa 11.06.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

znalecký úkon č. 85/2021

Predmet znaleckého posudku: Dielne a garáže súp.č.18370 na pozemku parc.č. KN-C 15651/50 a pozemok parc.č. KN-C 15651/50, zapísané na LV č.876, k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II

Počet strán znaleckého posudku: 25 (9)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4
v Trenčíne, dňa: 14.06.2020

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

- Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - dielne a garáže súp.č.18370 na pozemku parc.č. KN-C 15651/50 a pozemok parc.č. KN-C 15651/50, zapísané na LV č.876, k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

1.2. Účel znaleckého posudku:

- Podklad pre právny úkon - prevod vlastníctva majetku

1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 11.06.2021

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.06.2021

1.5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka na znalecký úkon zo dňa 11.06.2021
- Inventárna karta stavby "Dielne a garáže", inventárne číslo stavby 1385, dátum kolaudácie 31.03.1976 (kópia)
- Čiastočný projekt stavby "Fond výtvarných umení - dielne a garáže FVU", vypracoval Ing. arch. Š. Čačanyi, stavebno-projekčná kancelária, Moskovská 5, 811 08 Bratislava, dátum vypracovania 04/1995 (originál)
- Informácie od zástupcu zadávateľa znaleckého posudku o predmetných nehnuteľnostiach

1.5.2. Získané znalcom:

- Miestne šetrenie dňa 29.09.2020 a 11.06.2021
- Fotodokumentácia nehnuteľností zo dňa 29.09.2020
- Zameranie stavby
- Zastavaná plocha stavby
- Obstavaný priestor stavby
- Merné jednotky príslušenstva
- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva č.876 pre k.ú. Ružinov, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 12.06.2021
- Informatívna kópia z mapy pre k.ú. Ružinov, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 12.06.2021.

1.6. Použitý právny predpis:

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

1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon MS SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení zákona č.93/2006 Z.z., zákona č.522/2007 Z.z., zákona č.520/2008 Z.z., zákona č.136/2010 Z.z., zákona č.390/2015 Z.z., zákona č.91/2016 Z.z., zákona č.125/2016 Z.z. a zákona č.65/2018 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení vyhlášky č.500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z., vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z., vyhlášky č.565/2008 Z.z., vyhlášky č.34/2009 Z.z., vyhlášky č.524/2009 Z.z. a vyhlášky č.218/2018 Z.z.
- Inštrukcia 7/2009 MS SR č. 23635/2009-51 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa ÚSI Žilina z roku 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon číslo 162/1995 Z.z., v znení neskorších predpisov, o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Jednotná klasifikácia stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy - 3. vydanie, Federálny štatistický úrad, 1992
- Opatrenia Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z. z 03.04.2000, ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- STN 73 4055 Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Indexy cien stavebných prác podľa Ústavu súdneho znalectva Bratislava (www.sco.svf.stuba.sk/usz)
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
- Miera nezamestnanosti v okrese Bratislava II. podľa Národného úradu práce SR (www.upsvar.sk)
- Občiansky zákonník č. 40/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

1.9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Výber použitej metódy:

- Pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, preto nie je možné uplatniť porovnávaciu metódu, ktorá poskytuje najspoľahlivejšie a najobjektívnejšie výsledky. Z týchto dôvodov v tomto znaleckom posudku určujeme všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti dvoma metódami:
 - metódou polohovej diferenciácie - úpravou technickej hodnoty resp. úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľností v danom mieste a čase. Rozpočtový ukazovateľ odvodzujeme z „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa ÚSI Žilina“ prostredníctvom zaradenia stavby do jednotnej klasifikácie stavebných objektov. Úprava rozpočtového ukazovateľa je realizovaná indexom cien stavebných prác vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky a Ústavom súdneho znactva v Bratislave
 - kombinovanou metódou - na základe dosahovaného výnosu zo stavby formou prenájmu.

1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.876 - čiastočný:
Katastrálne územie: Ružinov
Obec: BA-m.č. Ružinov
Okres: Bratislava II
Časť A - Majetková podstata:
- Parcely: - Pozemok parc.č. KN-C 15651/50 -
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 275 m2
Príslušnosť k ZÚO: pozemok v zastavanom území obce
- Stavby: - dielne a garáže súp.č.18370 na pozemku parc.č. KN-C 15651/50
Časť B - Vlastníci a iné oprávnené osoby:
- 1 Fond výtvarných umení, Trnavská 112, Bratislava, PSČ 826 03, SR
IČO: 00225673
Spoluvlastnícky podiel: 1/1
- Titul nadobudnutia:
- Žiadosť SFVU Prav/Maj/92 - vz 164/93

- Titul nadobudnutia:
 - Rozhodnutie UPAV 1907/94/GR - vz 442/94.
- Titul nadobudnutia:
 - Žiadosť o zápis stavby z 2.5.1998 - vz 398/95
- Titul nadobudnutia:
 - Rozhodnutie o určení súpisného čísla Č.j.:RSS-2003/13120-2,3/KUE z 27.5.2003 - vz 2983/03
- Titul nadobudnutia:
 - Dohoda o zrušení vecného bremena podľa V-7978/15 zo dňa 7.4.2015
- Titul nadobudnutia:
 - Rozhodnutie o zrušení a určení súpisného čísla č.j. SÚ/CS 7862/2015/2/UHA zo dňa 16.3.2015, Z-7085/15.

Časť C - Ťarchy:

- Por.č.: 1
 - Vecné bremeno - spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorovými vozidlami, vrátane užívania komunikácie na nehnuteľnosti pozemku registra CKN parc.č. 15651/16 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľností
 - nebytový priestor skladový priestor č. 1B na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
 - nebytový priestor skladový priestor č. 1C na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
 - nebytový priestor skladový priestor č. 1E na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
 - nebytový priestor iný nebytový priestor č. 2A na 2.p., vchod Trnavská cesta 112
 - nebytový priestor iný nebytový priestor č. 2B na 2.p., vchod Trnavská cesta 112
 - nebytový priestor iný nebytový priestor č. 3A na 3.p., vchod Trnavská cesta 112
 - nebytový priestor iný nebytový priestor č. 4A na 4.p., vchod Trnavská cesta 112
 - nebytový priestor iný nebytový priestor č. 6A na 6.p., vchod Trnavská cesta 112,
- podľa V-8369/2018 z 03.05.2018
- Iné údaje:
 - Por.č.: 1
 - GP 1-2/01 k parc.č.15651/16,15651/120
 - Por.č.: 1
 - Rozhodnutie SK pre hlavné mesto SR Bratislavu č.k. X-300/2012 o oprave výmery pozemku reg. C-KN parcelné č. 15651/16.
 - Por.č.: 1
 - Zápis GP č. 67/2012 (č.ov. 2727/2012), V-30806/12
 - Por.č.: 1
 - Zápis GP č. 88/2014 na zameranie skutočného stavu stavby p.č. 15651/50, 15651/205 a oddelenie pozemku p.č. 15651/204, úrad. overený dňa 25.6.2014 pod č. 1413/2014, R-2369/15
 - Por.č.: 1
 - Informácia o zrušení a určení súpisného čísla Č.j.: SÚ/CS 20899/2015/3/UHA zo dňa 04.01.2016 k V-27182/15
- Poznámka:
 - Bez zápisu.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľností:

- Dielne a garáže súp.č.18370 som obhliadol osobne dňa 29.09.2020 a kontrolne dňa 11.06.2021. Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Bratislava, na ulici Trnavská orientačné číslo 112, v areáli bývalého Slovenského fondu výtvarných umení. Bola vykonaná vonkajšia obhliadka stavby za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku p. JUDr. Vladimíra Palečku. Rozmery stavby boli zamerané laserovým diaľkomerom zn. DISTO. Fotodokumentácia bola vykonaná znalcom. Závery odborného vyjadrenia sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

- Poskytnutá a získaná právna a technická dokumentácia o predmete ohodnotenia bola porovnaná so skutkovým stavom vonkajšou obhliadkou a meraním. Skutkový stav v čase poslednej obhliadky, to je dňa 11.06.2021, je popísaný v časti ohodnotenia, zakreslený v prílohe znaleckého posudku a vyobrazený na fotodokumentácii nachádzajúcej sa tiež v prílohe znaleckého posudku. Hlavnú stavbu som identifikoval porovnaním skutkového stavu a ústnych informácií p. JUDr. Vladimíra Palečku a to so získaným výpisom z listu vlastníctva č.876 a získanou informatívnou kópiou z mapy. Na pozemku parc.č. KN-C 15651/50 sa nachádza stavba „dielne a garáže súp.č.18370“, v súlade so získaným výpisom z listu vlastníctva č.876 a získanou informatívnou kópiou z mapy. Podrobnejšie podklady a informácie o predmetnej nehnuteľnosti som získal z predloženého čiastočného projektu stavby, inventárnej karty a ústnych informácií zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Stavba „dielne a garáže“ bol daná do užívania v roku 1976. Iné doklady ako stavebné povolenia, kolaudačné rozhodnutia a pod. zadávateľ znaleckého posudku nepredložil.

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

- Dielne a garáže súp.č.18370 na pozemku parc.č. KN-C 15651/50, k.ú. Ružinov
- Pozemok parc.č. KN-C 15651/50, k.ú. Ružinov.

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

- Nehnuteľnosti uvedené v bode 2.1.5. znaleckého posudku sú vlastnícky usporiadané.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY A HALY

2.1.1 Dielne a garáže súp.č.18370 (parc.č. KN-C 15651/50)

Stavba „dielne a garáže súp.č.18370“ je postavená na pozemku parc.č. KN-C 15651/50 v k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II. Stavba je konštrukčne previazaná so stavbou „dielne a garáže súp.č.5872“ postavenej na pozemku parc.č. KN-C 15651/205. Hodnotená stavba je riešená ako jednopodlažná nepodpivničená budova, ktorá má plochú strechu pultového tvaru. Konštrukčný systém stavby je pozdĺžny murovaný jednotrakt. Z dispozičného hľadiska stavba pozostáva z dvanástich garáží pre osobný automobil a dielne.

Stavebno-technický popis prístavby:

Výškové osadenie stavby je na úroveň okolitého terénu. Základy sú betónové monolitické, s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné a ostatné obvodové konštrukcie sú murované z pálenej tehly skladobnej hrúbky 30cm. Vnútorne deliace priečky sú z pálených tehál skladobnej hrúbky 15cm. Stropy sú z rebierkových stropných oceľobetónových panelov osadených do spádu. Zastrešenie tvorí jednoplášťová strecha. Krytina strechy je živičná lepenka z natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie atík, strešných žlabov, strešných zvodov a parapetov sú z pozinkovaného plechu. Úpravy vnútorných povrchov sú hladké vápenné omietky. Úpravy vonkajších povrchov sú škrabané omietky. Vráta do garáží pre osobné automobily sú plastové zateplené výsuvné. Vráta do dielne sú plechové otváracie dvojkrídlové. Okná v garážach sú kovové jednoduché, časť okien v dielni plastové zasklené dvojsklom. Povrch podláh je cementový poter. Elektroinštalácia je svetelná, v hliníkovom vyhotovení. Stavba je opatrená bleskozvodom. Ostatné vyhotovenie – na časti okien sú vonkajšie kovové mreže, na fasáde vonkajšie osvetlenie.

Kritérium stavby:

Stavba "dielne a garáže súp.č.18370" má prevažne priestory na garážovanie osobných automobilov. Podľa §43c) ods.1d) zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, posudzovaná stavba je nebytová budova. Z uvedených dôvodov stavbu zaraďujem do KS 1242 - Garážové budovy, zaradenie podľa JKSO 812 691 - budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné, murované z tehál, tvárnic, blokov.

Vek stavby som odvodil z predloženej inventárnej karty bývalej štátnej organizácie a odborného posúdenia s ohľadom na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1976. V čase obhliadky stavba bola prevažne v priemernom technickom stave, v nedávnej minulosti bola vykonaná výmena vrát v garážach. Vo vzťahu k technickému riešeniu, materiálu zvislých nosných konštrukcií a ich technickému stavu a údržby určujem základnú životnosť stavby na 70 rokov. Výpočet opotrebenia vykonám lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 69 budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné

KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz = 6,40*42,50*0,20	54,40
Vrchná stavba	
Ov = 6,40*42,50*(3,65+0,30*0,5)	1 033,60
Obstavaný priestor stavby celkom	1 088,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,40*42,50	272,00	Repr.	3,65	3,65

Priemerná zastavaná plocha:

$$(272,00) / 1 = 272,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(272,00 * 3,65) / (272,00) = 3,65 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 272,00) = 1,0082$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,65) = 0,8753$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,22

2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	28,90
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,33
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,67
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,22
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,22
12	Vráta	3,00	1,50	4,50	5,00
13	Okná	3,00	0,50	1,50	1,67
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,33
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,78
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,67
Spolu		100,00		90,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,558$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,558 * 0,9000 * 1,0082 *$$

$$0,8753 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 148,2996 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielne a garáže súp.č.18370	1976	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$148,2996 \text{ €/m}^3 * 1088,00 \text{ m}^3$	161 349,96
Technická hodnota	$43,75 \% \text{ z } 161 349,96 \text{ €}$	70 590,61

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ STAVBY

Analýza polohy nehnuteľností:

Areál bývalého Slovenského fondu výtvarných umení Bratislava, v ktorom sa nachádzajú ohodnocované nehnuteľnosti, je situovaný v mestskej časti Ružinov, na jej severnej hranici s mestskou časťou Nové Mesto. Stavba „dielne a garáže súp.č.18370“ bola daná do užívania v roku 1976, v čase obhliadky bola riadne užívaná. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je komunikačne prepojená s areálovými komunikáciami, s priamym napojením na slepú komunikáciu, ktorá na opačnom konci vyúsťuje na Trnavskú cestu. Stavba je umiestnená v oplotenom areáli, je riadne zabezpečená proti účinkom vandalizmu. Stavba v čase obhliadky bola prevažne v priemernom technickom stave, s náznakmi modernizácie (vráta). Okolie stavby má polyfunkčný charakter, bezprostredne pri stavbe sa nachádza Martinský cintorín a záhradné centrum, širšie okolie pozostáva z viacpodlažných obytných budov a viacpodlažnej polyfunkčnej občianskej zástavby. Príslušenstvo nemá dopad na cenu hodnotenej nehnuteľnosti, jedná sa len o časť oplotenia areálu, prípojky inžinierskych sietí a spevnenú plochu nádvoria. Dispozičné riešenie hodnotenej stavby je bežné typové, je limitované konštrukčným systémom stavby. Možnosti parkovania mimo priestorov stavby sú výrazne limitované veľkosťou príslušného pozemku a voľných plôch na prístupovej komunikácii k areálu. V obci Bratislava sú nadpriemerné pracovné príležitosti, v zmysle štatistických údajov uvažujem nezamestnanosť v danom regióne cca 5%. V mieste stavby je veľmi malá hustota obyvateľstva. Hlavné priestory hodnotenej stavby sú orientované v smere sever - juh. Terén v celom areáli a širšom okolí je rovinatý. V tesnom susedstve hodnotených stavby je rozvod elektrickej energie, vodovodu, kanalizácie, plynovodu a telefónu. V blízkom okolí areálu je vedená mestská hromadná doprava, zastávky mestskej dopravy sú vzdialené do 200m. Občianska vybavenosť je na úrovni veľkosti a významu obce. V okolí areálu nie sú prírodné útvary. V bezprostrednom okolí hodnotenej stavby je minimálna osobná automobilová doprava, uvažujem bežnú hlučnosť a prašnosť. Z pohľadu súčasnej zástavby nepredpokladám v bezprostrednom okolí stavby pozitívne zmeny v blízkej ani vzdialenej budúcnosti. Pri hodnotenej stavbe nie je rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu.

Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o areál bývalého Slovenského fondu výtvarných umení Bratislava, ktorý je prístupný zo slepej betónovej komunikácie. Dôležitá mestská komunikácia, vedúca do centra mesta, je vzdialená cca 700m, diaľničný obchvat s dobrou dostupnosťou cca 2000m. Terén v širokom okolí je jednoznačne rovinatý. Pri ďalšom pohľade na ohodnocovanú nehnuteľnosť uvažujem s jej využitím. V areáli sa nachádzajú stavby vo vlastníctve viacerých subjektov, v tejto súvislosti možné konfliktné záujmy nevyklúčujem. Výmera areálu je podpriemerná, neposkytuje dostatočné možnosti zmeny účelu jednotlivých stavieb. Predmetná stavba má priemernú typovú kvalitatívnu úroveň, v súčasnosti vyžaduje bežnú údržbu. V súčasnosti je o daný typ nehnuteľností v danej lokalite primeraný záujem o prenájom, najmä v súvislosti s výrazne obmedzeným množstvom verejných parkovacích plôch. Ohodnocovanú stavbu z pohľadu jej polohy, materiálového a dispozičného riešenia a možností jej využitia hodnotím ako dobrú nehnuteľnosť. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou je minimálne na úrovni ponuky.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa získaného výpisu z listu vlastníctva č.876 nie sú posudzované nehnuteľnosti zaťažené záložným právom, žiadnym vecným bremenom, žiadnym právom užívania pre tretiu osobu. Zapísané vecné bremená, ktoré spočívajú v práve prechodu a prejazdu cez pozemok parc.č. KN-C 15651/16, nie sú predmetom bližšieho skúmania v tomto znaleckom posudku. V danej lokalite neboli v súčasnosti zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností formou prenájmu resp. predaja, žiadne konfliktné skupiny ľudí v blízkom okolí. V posudzovaných častiach obce nie je vyhlásená stavebná uzávera, obec nie je v chránenej krajinskej oblasti.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Hodnotená nehnuteľnosť je umiestnená v okrajovej mestskej časti Ružinov Hlavného mesta Slovenskej republiky, cca 3,0km od jeho širšieho centra. Nehnuteľnosť sa nachádza na severnom okraji mestskej časti Ružinov, na jej rozhraní s mestskou časťou Nové Mesto, v mieste s dobrým dopravným spojením na dôležitú mestskú komunikáciu vedúcu do centra mesta a diaľničný obchvat. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je v súčasnosti minimálne na úrovni ponuky. Hodnotená stavba je vhodný doplnkový objekt pre okolitú zástavbu, predovšetkým pre stavby umiestnené v areáli. Nehnuteľnosť má priemernú typovú technickú a kvalitatívnu úroveň, s náznakmi čiastočnej modernizácie. Stavbu "dielne a garáže súp.č.18370" zaradujem medzi ostatné stavby. Z uvedených dôvodov určujem priemerný koeficient predajnosti v hornej úrovni doporučeného rozpätia, to je na úrovni 0,70.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,70

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	13	18,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	8	11,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,400	7	9,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,700	10	7,00

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	2,100	6	12,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	10	21,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,070	8	0,56
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,700	4	2,80
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,400	20	28,00
Spolu				180	214,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 214,55 / 180$	1,192
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 70\,590,61 \text{ €} * 1,192$	84 144,01 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hodnotená nehnuteľnosť "Dielne a garáže súp.č.18370" predstavuje radové garáže pre dvanásť osobných automobilov, ktoré dopĺňa dielňa. Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza na južnom okraji areálu, je obkolesená viacpodlažnými občianskymi stavbami a viacpodlažným bytovým domom. Areál je umiestnený mimo širšieho centra mesta, vo vzdialenosti cca 700m od dôležitej mestskej komunikácie. Vo vzdialenosti cca 2km sa nachádza diaľničný obchvat mesta. Stavba má podpriemernú variabilitu využitia. Podľa písomnej informácie zadávateľa znaleckého posudku predstavuje súčasný mesačný prenájom za desať garáží a dielne 700,95,- EUR bez DPH. Ďalšie dve garáže sú užívané vlastníkom. Jednotlivé náklady spojené s prenájomom určujem na bežnej doporučenej úrovni resp. z podkladov zadávateľa znaleckého posudku.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
desať garáží	12	12,00	mes	600,00	7 200,00
dielňa	12	12,00	mes	100,95	1 211,40
dve garáže	12	12,00	mes	80,00	960,00
Hrubý výnos spolu:					9 371,40

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	275*11,93	3 280,75

Hrubý výnos stavby: 8 411,40 - 3 280,75 = **5 130,65 €/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti	440,00	440,00
poistenie stavby	0,01 % z (161 349,96 * 1,2)	19,36
Náklady na údržbu		
náklady na údržbu	0,25 % z (161 349,96 * 1,2)	484,05
Správne náklady		
náklady na správu	3,00 % z 6 090,65	182,72
Náklady spolu:		1 126,13

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 6 090,65	609,07

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
6 090,65	1 126,13	609,07	4 355,45

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	10 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 2,50 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 2,00 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 2,50 + 2,00 = 4,50 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 4,50 / 100 = 0,0450$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		84 144,01
Likvidačné náklady:		
realitná kancelária	1,00 % z 84 144,01 €	841,44
Likvidačná hodnota:		83 302,57

Výnosová hodnota

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

$$HV = 4\,355,45 * \frac{(1 + 0,0450)^{10} - 1}{(1 + 0,0450)^{10} * 0,0450} + \frac{83\,302,57}{(1 + 0,0450)^{10}}$$

$$HV = 34\,463,45 + 53\,640,83 = 88\,104,28 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	70 590,61 €
Výnosová hodnota (HV):	88 104,28 €

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{70\,590,61 - 88\,104,28}{88\,104,28} \right| * 100 = 19,88\%$$

Váha technickej hodnoty:	$b = 1$
Váha výnosovej hodnoty:	$a = 2,99$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(2,99 * 88\,104,28) + (1 * 70\,590,61)}{2,99 + 1} = 83\,714,89 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	84 144,01
Kombinovaná metóda	83 714,89

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

VŠH stavieb = 84 144,01 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok parc.č. KN-C 15651/50 sa nachádza v Hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, v mestskej časti Ružinov, na jej rozhraní s mestskou časťou Nové Mesto. Pozemok je umiestnený na južnom okraji areálu. Areál je situovaný na konci slepej ulice, ktorá sa na opačnom konci po cca 130m napája na Trnavskú cestu. Hlavná mestská komunikácia, vedúca do centra mesta, je vzdialená cca 700m, diaľničný obchvat mesta je vzdialený do 2000m. Okolie pozemku pozostáva z viacpodlažnej obytnej, viacpodlažnej polyfunkčnej občianskej a ostatnej zástavby, ktorú dopĺňajú areály Martinského cintorína a záhradného centra. Dostupnosť mestskej autobusovej dopravy je do 5 minút, zastávky sú vo vzdialenosti do 200m. Vo vzťahu k mestu, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím polohu ohodnocovaného pozemku ako polyfunkčnú zástavbu na vedľajšej ulici, vo vzdialenosti cca 3,0km od širšieho centra mesta. Pri pozemku sú rozvody elektrickej energie, vodovodu, kanalizácie, plynovodu, telefónu a internetu. Povyšujúci faktor som zistil jeden - v Hlavnom meste SR Bratislave je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, pre danú lokalitu uvažujem koeficient povyšujúcich faktorov na úrovni 2,00. Redukujúci faktor som zistil jeden. Pozemok je umiestnený v areáli, v ktorom sú nehnuteľnosti vo vlastníctve viacerých právnych subjektov s rôznorodými záujmami práv prechodov a prejazdov, uvažujem koeficient redukujúcich faktorov na úrovni 0,90.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15651/50	zastavaná plocha a nádvorie	275,00	1/1	275,00

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	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,40$ $* 1,45 * 2,00 * 0,90$	6,4310
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} =$ $66,39 \text{ €/m}^2 * 6,4310$	426,95 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 15651/50	$275,00 \text{ m}^2 * 426,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	117 411,25
Spolu		117 411,25

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Výpis z KN: LV č.876 - čiastočný, k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II

Nehnuteľnosti: Dielne a garáže súp.č.18370 na pozemku parc.č. KN-C 15651/50 a pozemok parc.č. KN-C 15651/50

Adresa: Trnavská cesta 18370/112, 826 33 Bratislava

Vlastníci: 1 Fond výtvarných umení, Trnavská 112, Bratislava, PSČ 826 03, SR
IČO: 00225673

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Dielne a garáže súp.č.18370	812 691	0,00	272,00	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha a nádvorie	15651/50	275,00

2. PREHL'AD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	pol. dif.	komb.	porov.	pol. dif.	výnos.	porov.
Všetky stavby a pozemky	84 144,01	83 714,89	-	117 411,25	-	-

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY BEZ DPH

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Dielne a garáže súp.č.18370	84 144,01
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15651/50 (275 m ²)	117 411,25
Všeobecná hodnota celkom	201 555,26
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	202 000,00

Slovom: Dvestodvatisíc Eur

4. ĽARCHY

LV č.876 - čiastočný, k.ú. Ružinov:

- Nevyžiadané.
- Iné údaje:
 - Por.č.: 1
 - GP 1-2/01 k parc.č.15651/16,15651/120
 - Por.č.: 1
 - Rozhodnutie SK pre hlavné mesto SR Bratislavu č.k. X-300/2012 o oprave výmery pozemku reg. C-KN parcelné č. 15651/16.
 - Por.č.: 1
 - Zápis GP č. 67/2012 (č.ov. 2727/2012), V-30806/12
 - Por.č.: 1
 - Zápis GP č. 88/2014 na zameranie skutočného stavu stavby p.č. 15651/50, 15651/205 a oddelenie pozemku p.č. 15651/204, úrad. overený dňa 25.6.2014 pod č. 1413/2014, R-2369/15
 - Por.č.: 1
 - Informácia o zrušení a určení súpisného čísla Č.j.: SÚ/CS 20899/2015/3/UHA zo dňa 04.01.2016 k V-27182/15
- Poznámka:
 - Bez zápisu.

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

LV č.876 - čiastočný, k.ú. Ružinov:

- Nezistené.

v Trenčíne, dňa 14.06.2021



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

IV. PRÍLOHY

Str.	Dokument	Počet strán
17	Objednávka na znalecký úkon	1x strana
18 - 19	Výpis z LV č.876, k.ú. Ružinov	2x strana
20	Informatívna kópia z mapy pre k.ú. Ružinov	1x strana
21	Snímka z orientačnej mapy s vyznačením polohy	1x strana
22	Inventárna karta dielni a garáží, inv.č.1385	1x strana
23	Schematický náčrt pôdorysu a zvislý rez stavby	1x strana
24	Fotodokumentácia	1x strana
25	Znalecká doložka	1x strana

Objednávka na znalecký úkon

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

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

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - dielne a garáže súp.č.18370 na pozemku parc.č. KN-C 15651/50 a pozemok parc.č. KN-C 15651/50, zapísané na LV č.876, k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Účel znaleckého úkonu: Podklad pre právny úkon -
prevod vlastníctva

Druh znaleckého úkonu: Znalecký posudok

Dátum objednávky na znalecký úkon: 11.06.2021

Dodané podklady:

- Inventárna karta stavby "Dielne a garáže" - kópia
- Čiastočný projekt stavby "dielne a garáže FVU" - originál

Zadávateľ doplní podklady:

Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neuvedené.

Ing. František Nekoranec

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

znalec



FOND VÝTVARNÝCH UMENÍ

826 33 BRATISLAVA
TRNAVSKÁ 112

zadávateľ

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Bratislava II
 Obec: BA-m.č. RUŽINOV
 Katastrálne územie: Ružinov

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 12.06.2021
 Čas vyhotovenia: 22:00:51

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 876

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15651/ 16	1933	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
15651/ 50	275	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
18370	15651/ 50	20	dielne a garáže		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Fond výtvarných umení, Trnavská 112, Bratislava, PSČ 826 03, SR

1 / 1

IČO : 225673

Titul nadobudnutia Žiadosť SFVU Prav/Maj/92 - vz 164/93

Titul nadobudnutia Rozhodnutie UPAV 1907/94/GR - vz 442/94

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis stavby z 2.5.1998 - vz 398/95

Titul nadobudnutia Rozhodnutie o určení súpisného čísla Č.j.:RSS-2003/13120-2,3/KUE z 27.5.2003 - vz 2983/03

Titul nadobudnutia Dohoda o zrušení vecného bremena podľa V-7978/15 zo dňa 7.4.2015

Titul nadobudnutia Rozhodnutie o zrušení a určení súpisného čísla č.j. SÚ/CS 7862/2015/2/UHA zo dňa 16.3.2015, Z-7085/15.

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorovými vozidlami, vrátane užívania komunikácie na nehnuteľnosti pozemku registra CKN parc.č. 15651/16 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti
 - nebytový priestor skladový priestor č. 1B na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
 - nebytový priestor skladový priestor č. 1C na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
 - nebytový priestor skladový priestor č. 1E na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
 - nebytový priestor iný nebytový priestor č. 2A na 2.p., vchod Trnavská cesta 112
 - nebytový priestor iný nebytový priestor č. 2B na 2.p., vchod Trnavská cesta 112
 - nebytový priestor iný nebytový priestor č. 3A na 3.p., vchod Trnavská cesta 112
 - nebytový priestor iný nebytový priestor č. 4A na 4.p., vchod Trnavská cesta 112
 - nebytový priestor iný nebytový priestor č. 6A na 6.p., vchod Trnavská cesta 112, podľa V-8369/2018 z 03.05.2018

Iné údaje:

- 1 GP 1-2/01 k parc.č.15651/16,15651/120
- 1 Rozhodnutie SK pre hlavné mesto SR Bratislavu č.k. X-300/2012 o oprave výmery pozemku reg. C-KN parcelné č. 15651/16.
- 1 Zápis GP č. 67/2012 (č.ov. 2727/2012), V-30806/12
- 1 Zápis GP č. 88/2014 na zameranie skutočného stavu stavby p.č. 15651/50, 15651/205 a oddelenie pozemku p.č. 15651/204, úrad. overený dňa 25.6.2014 pod č. 1413/2014, R-2369/15
- 1 Informácia o zrušení a určení súpisného čísla Č.j.: SÚ/CS 20899/2015/3/UHA zo dňa 04.01.2016 k V-27182/15

Poznámka:

Bez zápisu.



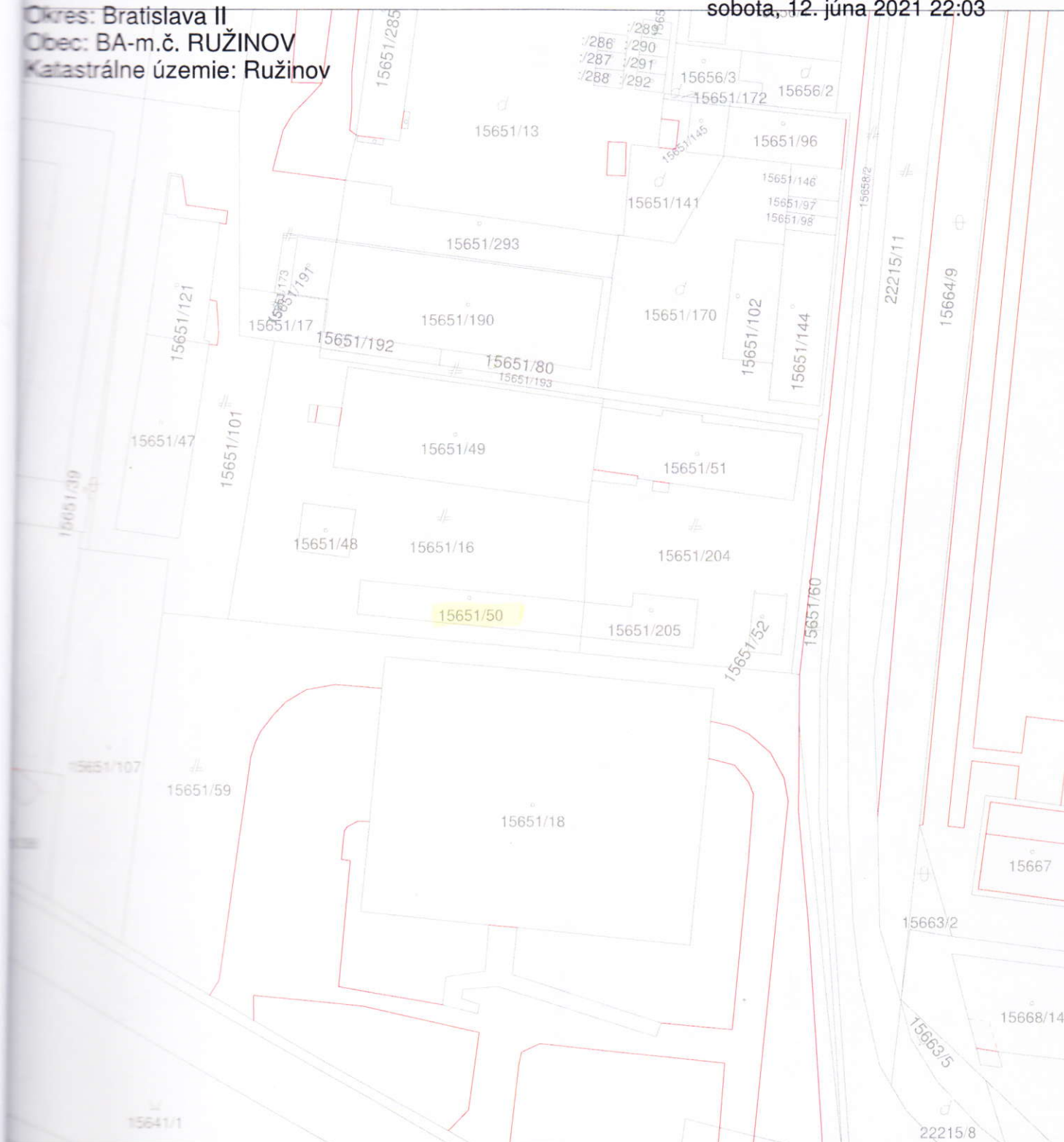
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

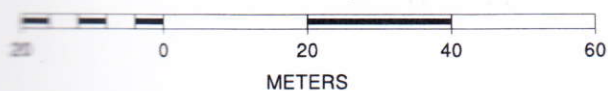
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Ružinov

sobota, 12. júna 2021 22:03



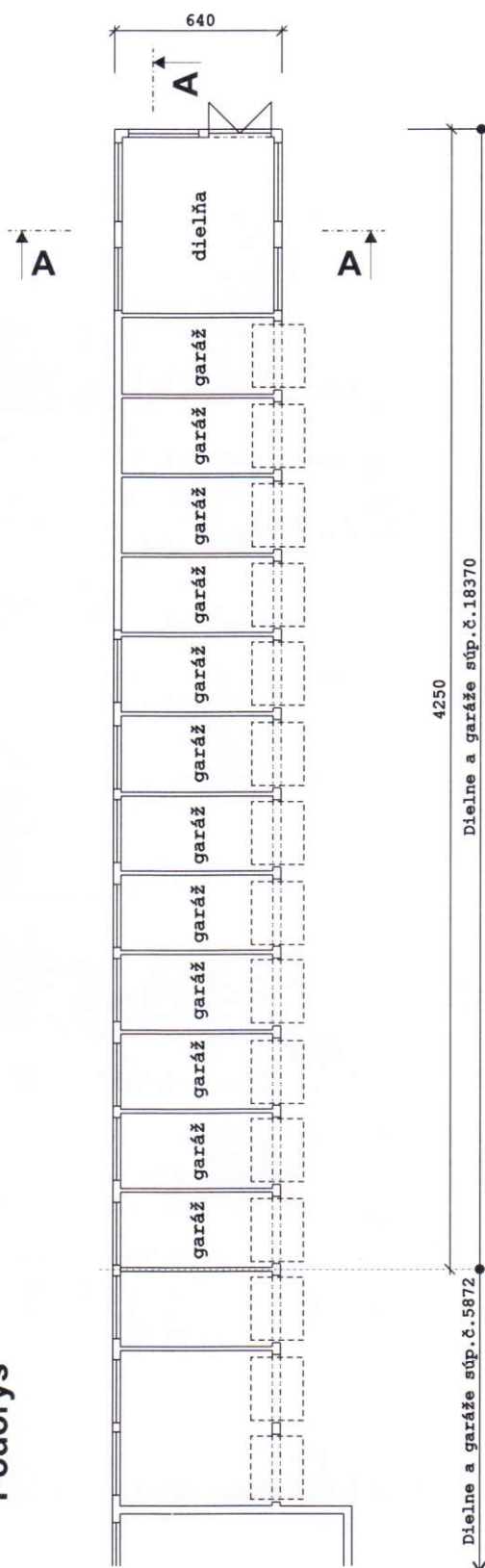
SCALE 1 : 1 000



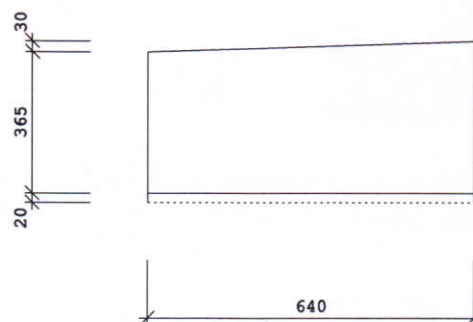
Ukrain

Dielne a garáže súp.č.18370
 Kat. územie: Ružinov
 Parc.č. KN-C 15651/50
 Obec: Ružinov
 Kótované v cm

Pôdorys



Rez A - A



Handwritten signature

FOTODOKUMENTÁCIA

Dielne a garáže súp.č.18370
na pozemku
parc.č. KN-C 15651/50
k.ú. Ružinov
obec BA-m.č. Ružinov
okres Bratislava II



Predný rozvinutý pohľad na stavbu



Horný rozvinutý pohľad na stavbu



Bočný a čiastočný zadný pohľad na stavbu

ukorcan

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912481.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 202101212702.

Ako znalec som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. František Nekoranec

znalec v odbore stavebníctvo

ul. Jána Halašu 2711/12

911 08 Trenčín

