Znalec: **Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.**
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností pozemné stavby
telefón: 0903 756 213

Zadávateľ: **Advokátska kancelária Encinger s.r.o.**
Trajánova 7
851 10 Bratislava
IČO: 51 970 511

Číslo spisu (objednávky): elektronicky dňa 20.4.2020

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo 29/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - rodinného domu na Balkánskej ulici, súp. č. 222 na p. č. 532 v Bratislave-Rusovciach, okres Bratislava V, k. ú. Rusovce, vrátane vonkajších úprav a príslušenstva a pozemkov p. č. 532 a p. č. 531 a pozemku – parcely registra „E" p. č. 288 v Bratislave-Rusovciach, k. ú. Rusovce okres Bratislava V,.

Počet strán: 44 **z toho príloh:** 16

Počet vyhotovení: 2+ 1 archív

1. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:
Úlohou znalca je stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a
predmetom skúmania je:

- **rodinný dom na Balkánskej, súp. č. 222 situovaný na p. č. 532 v Bratislave-Rusovciach, okres Bratislava V, k. ú. Rusovce, vrátane vonkajších úprav a pozemkov p. č. 532 a p. č. 531**
- **pozemok – parcela registra „E" p. č. 288 v Bratislave-Rusovciach, okres Bratislava V, k.ú. Rusovce v celosti.**

1.2 Účel znaleckého posudku: právny úkon, ktorým je uzatvorenie zmluvy pre vysporiadanie majetku so spoluvlastníkom nehnuteľnosti-Hlavným mestom SR – Bratislava.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre určenie technického stavu): technický stav k dátumu vydania dedičského rozhodnutia č. D 389/87 a pripadnutia majetku dediča Róberta Krenna Čsl. štátu – dňa 26.10.1988

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: k obdobiu vysporiadania spoluvlastníctva, ktorým je dátum obhliadky dňa 30.04.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku:
a)Dodané zadávateľom:

- Rozhodnutie v dedičskej veci po nebohom Karolovi Krennovi číslo D 383/87 z 26.10.1988, vydalo Štátne notárstvo v Bratislave;
- Odpoveď č. UKSP-242-TX1/2020/R-Ba na žiadosť o potvrdení veku stavby – domu súp. č. 222 na Balkánskej ulici, na pozemku reg. „C" parc. č. 532, k.ú. Rusovce, zo dňa 30.04.2020, vydala mestská časť Bratislava-Rusovce;
- Zoznam úprav a iné investície, ktoré boli vynaložené do úpravy a opravy exteriéru a interiéru domu po roku 1988 – elektronicky a ústne pri obhliadke.
- Územnoplánovacia informácia č. MÚ/R-2020/Mi zo dňa 25.5.2020

b) Získané znalcom:

- Informatívna kópia z mapy, zo dňa 21.4.2020, vytvorená cez mapový klient ZBGIS, zbgis.skgeodesy.sk, k.ú. Rusovce, obec Bratislava-Rusovce, okr. Bratislava V;
- List vlastníctva č. 560 zo dňa 21.4.2020 informatívny, vytvorený cez mapový klient ZBGIS, zbgis.skgeodesy.sk, posledná aktualizácia 20.4.2020;
- List vlastníctva č. 2082 zo dňa 21.4.2020 informatívny, vytvorený cez mapový klient ZBGIS, zbgis.skgeodesy.sk, posledná aktualizácia 20.4.2020;
- Záznam skutkového technického stavu nehnuteľnosti, premeranie podlahovej plochy miestností domu zo dňa 30.04.2020;
- Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia rodinného domu zo dňa 30.4.2020;
- UP hl.m. SR Bratislava, https://mapy.bratislava.sk/#loc=17.106125!48.143903999999964!0/layers=UP:rv05_app!UP:rv03_app!UP:rv02_app!UP:rv01_app!UP:rv_upn06_app
- Prieskum trhu s realitami v danej lokalite.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, M. Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001 – rozpočtové ukazovatele.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.zbgis.skgeodesy.sk, www.mapa.zoznam.sk, http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien, www.reality.sk, www.upsvr.gov.sk

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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 pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty
Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.
Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhlášky č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB
Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:
a) porovnávacia metóda,

b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
d) metóda polohovej diferenciácie.
Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávacia metóda
Pri výpočte stavieb sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.
Hlavné faktory porovnávania:
a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.)
c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).
Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).
Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).
Hlavné faktory porovnávania:
d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)
Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).
Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciácie stavieb
Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre:
a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
b) byty a nebytové priestory.
Pre stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \ [€],$$

kde:
TH – technická hodnota stavby [€],
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–] podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Metóda polohovej diferenciácie pozemkov
Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky[8]) mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \ [€]$$

kde
M – výmera pozemku v m^2
$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m^2.
Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \ [€/m^2],$$

kde
VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \ [–],$$

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 redukujúcich 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 redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.
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 záťaže spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).
Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :
Z úlohy znalca a účelu posudku vyplýva stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností k dátumu vysporiadania spoluvlastníkov nehnuteľnosti (4/2020), so zohľadnením technického stavu, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádzala v čase nadobudnutia do podielového vlastníctva v zmysle dedičského rozhodnutia (10/1988).

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:
Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti
Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nebude vykonaný, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii dostatočné množstvo preukázateľných a hodnoverných podkladov pre porovnávanie (napr. kúpne zmluvy v danom prostredí, doklady o zrealizovaných obchodných transakciách a pod.). Ponukové ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý hovorí o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti – obchodnej transakcii, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Ponuky realitných kancelárií sú len orientačnou informáciou pre znalca o pohybe trhu v danej lokalite a vypovedajú okrem ponúkanej ceny aj o dobe nehnuteľnosti na trhu za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je zahrnutá v mnohých prípadoch provízia realitných kancelárií, nie je jasný podiel pozemku na ponukových cenách, informácie o plochách nehnuteľností (úžitková, podlahová, celková plocha...a pod.) sú zavádzajúce. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá je užívaná na bývanie – trvalé bývanie v súlade s podmienkami v rozhodnutí o povolení užívania - Rodinný dom. Dom nie je schopný využívania komerčne, tak aby dosahoval primeraný výnos z prenájmu a bolo možné vykonať kombináciu technickej a výnosovej hodnoty.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov

publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 560:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú v katastri nehnuteľností, obec Bratislava-Rusovce, v katastrálnom území Rusovce, okres Bratislava V, na liste vlastníctva č. 560, ktorý bol vytvorený ako informatívny zo dňa 21.4.2020, cez zbgis.skgeodesy.sk. Nehnuteľnosť je evidovaná takto:
Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m^2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr. n.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
531	430	Záhrada	4		1	
532	661	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
4 – Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
15 – pozemok, na ktorom je postavená bytová 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 chr. Nehn.	Umiestnenie stavby
222	532	10	DOM		1

Legenda:
Druh stavby: 10 – Rodinný dom
Umiestnenie stavby: 1 – Stavba postavená na zemskom povrchu.

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník
1 - Krenn Alojz, Kovácsova 375, Bratislava, PSČ 851 10, SR,
Spoluvlastnícky podiel: 11/20
Titul nadobudnutia:

5 D 383/87-66 + opravné uznesenie - Vz 56/94
5 D 209/89 - VZ 76/90
Darovacia zmluva V-5398/00 zo dna 8.1.2001
Rozsudok Okresného súdu Bratislava V č. 11C 40/09 - 387 z 19.11.2014, právoplatný 04.02.2015, Z-6454/15

Účastník právneho vzťahu: vlastník
2 – Krenn Róbert, Balkánska 222/151, Bratislava, PSC 851 10, SR,
Spoluvlastnícky podiel: 6/20
Titul nadobudnutia:

D 555/01 Dnot.21/01-1720 6.3.2002-Vz 141/02

Rozsudok Okresného súdu Bratislava V č. 11C 40/09 - 387 z 19.11.2014, právoplatný 04.02.2015, Z-6454/15

Účastník právneho vzťahu: vlastník
3 – Hlavné mesto SR, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSC 811 01, SR, IČO: 603481
Spoluvlastnícky podiel: 3/20
Titul nadobudnutia:

Rozsudok Okresného súdu BA V č.5C 65/95 zo dna 17.02.1997 a KS BA 13Co254/96-95
Rozsudok Okresného súdu Bratislava V č. 11C 40/09 - 387 z 19.11.2014, právoplatný 04.02.2015, Z-6454/15
Časť C: Ťarchy

(týkajúce sa predmetu ohodnotenia):

Bez ťarchy

List vlastníctva č. 2082:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú v katastri nehnuteľností, obec Bratislava-Rusovce, v katastrálnom území Rusovce, okres Bratislava V, na liste vlastníctva č. 2082, ktorý bol vytvorený ako informatívny zo dňa 21.4.2020, cez zbgis.skgeodesy.sk. Nehnuteľnosť je evidovaná takto:
Časť A: Majetková podstata

Parcela registra „E“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m^2	Druh pozemku	Druh chr.n.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
288	856	Orná pôda		1	

Plomba vyznačená na základe Z-3263/2020 (Iná listina)

Legenda:
Umiestnenie pozemku
1 – pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník
1 – Krenn Johann r. Krenn, Am Hausberg 13, Holzheim, PSČ 866 84, NSR,
Spoluvlastnícky podiel: 6/20
Titul nadobudnutia:

Darovacia zmluva V-23954/08 zo dňa 08.09.2008

Účastník právneho vzťahu: vlastník
2 - Krenn Alojz, B-Kovacsova 375,
Spoluvlastnícky podiel: 11/20
Titul nadobudnutia:

5 D 383/87-66 + OPRAVNE UZNESENIE - Vz 56/94
5 D 209/89 - VZ 76/90
Darovacia zmluva V-5398/00 zo dna 8.1.2001

Účastník právneho vzťahu: vlastník
3 – Hlavné mesto SR Bratislava, B-Primaciálne nám. 1, IČO: 603481
Spoluvlastnícky podiel: 3/20
Titul nadobudnutia:

Rozsudok Okresného súdu BA V č.5C 65/95 zo dna 17.02.1997 a KS BA 13Co254/96-95
Časť C: Ťarchy

(týkajúce sa predmetu ohodnotenia):

Bez ťarchy

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.04.2020 za účasti vlastníka a užívateľa nehnuteľnosti p. Róberta Krenna a znalca. Súčasťou obhliadky bolo premeranie podlahovej plochy miestností rodinného domu, zameranie vonkajších úprav a prípojok IS k dátumu zistenia technického stavu. Zároveň bola dňa 30.04.2020 vyhotovená fotodokumentácia technického stavu a vybavenia nehnuteľnosti k dátumu vysporiadania. Počas obhliadky bolo poskytnuté informácie o vybavení a stave nehnuteľnosti k dátumu nadobudnutia vlastníctva dedičským konaním.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:
Znalcovi nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia, k rodinnému domu neexistuje. Bol vyhotovený náčrt stavby rodinného domu s dvorom na p.č. 532 a záhradou na p.č. 531 s premeraním a zakreslením vnútorných rozmerov miestností rodinného domu pre účely znaleckého dokazovania. Skutkový stav rodinného domu s príslušenstvom a pozemku pod budovou školy na p.č. 288 je zaznamenaný v časti popis nehnuteľnosti a vo foto prílohách posudku. Nákres s hlavnými rozmermi miestností je taktiež súčasťou príloh posudku.
Zadávateľ predložil Územnoplánovaciu informáciu č. MÚ/R-2020/Mi zo dňa 25.5.2020, z ktorej je zrejmé využitie pozemku pod domom so záhradou a pozemku pod budovou školy.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie popisných a grafických údajov so skutočným stavom:
Predmet ohodnotenia je evidovaný v katastri nehnuteľností, zapísaný na listoch vlastníctva č. 560 a č. 2082, k.ú. Rusovce v Bratislave-Rusovciach. K dispozícii je informatívna katastrálna mapa, a list vlastníctva. Rodinný dom má pridelené súpisné číslo, je situovaný na parcele, ktorá je spoločná s parcelou dvora. Rodinný dom nemá samostatné parcelné číslo, obrys rodinného domu je zakreslený na grafickej časti katastra – na katastrálnej mape.
K predmetu ohodnotenia sa v zmysle listu vlastníctva neviaže žiadna ťarcha. Na p.č. 288, registra „E" je situovaná časť školskej budovy z ulice Kovácsova, časť budovy s p.č. 547/2 registra „C" a časť školského dvora s p.č. 545/1 registra „C", Parcela č. 288 registra „E" je nadviazaná na p.č. 532 a 531.
K pozemku p.č. 288, registra „E" je na liste vlastníctva č. 2082 vyznačená plomba na základe listiny Z-3263/2020, listina nebola k dispozícii. Plombu nepovažujem v danom prípade za negatívum, s dopadom na odhad hodnoty nehnuteľnosti.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
- Rodinný dom, na ulici Balkánska 151, s.č. 222, na p.č. 532, k.ú. Rusovce, obec Bratislava-Rusovce, okres Bratislava V;
- Príslušenstvo na p.č. 532, k.ú. k.ú. Rusovce, obec Bratislava-Rusovce, okres Bratislava V;
  - elektrická prípojka NN z verejnej siete
  - spevnená plocha – chodník z monolitického betónu,
  - oplotenie na pozemkoch p.č. 531 a 532, zo severozápadnej a juhozápadnej strany a na hranici pozemkov p.č. 531 a 532, oceľové pletivo na oceľových stĺpikoch s vrátkami.
  - plotenie uličné k roku 1988 – prútené, drevené spolu s vrátami
- Pozemky pod rodinným domom so záhradou a dvorom registra, „C" KN na p.č. 531, 532, k.ú. Rusovce, obec Bratislava-Rusovce, okres Bratislava V;
- Pozemok pod časťou budovy školy, registra „E" na p.č. 288 k.ú. Rusovce, obec Bratislava-Rusovce, okres Bratislava V;

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Predmetom ohodnotenia nie sú prípojky IS vybudované po roku 1988, čo vyplýva so zadania posudku, účelu posudku a osobitných požiadaviek zadávateľa.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY
2.1. RODINNÉ DOMY
2.1.1 Rodinný dom na p.č. 532, Balkánska ul. č. 151 s.č. 222, k.ú. Rusovce, Bratislava-Rusovce

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom na Balkánskej ul. s.č. 222, situovaný na p.č. 532 v obci Bratislava-Rusovce, k.ú. Rusovce, okr. Bratislava V, s dvorom na ukľudnenej komunikácii. Popis technického stavu rodinného domu je k roku 1988 (rok dedičského konania).

Rodinný dom je jednopodlažný, obdĺžnikového pôdorysu, bez podpivničenia (pivnica na zemiaky v letnej kuchyni je zanedbateľných rozmerov, nereprezentuje podlažie), so sedlovou strechou. Obvodový plášť a nosný systém je zo zmiešaného muriva (plná nepálená (hlinená) tehla, čiastočne siporex, ľahčený betón). Meranie elektriny je umiestnené v nike domu pri vstupe na pozemok, prípojka vedie k predmetu ohodnotenia cez nástrešník. Prípojky plynu, vody a kanalizácie podľa zadávateľa v roku 1988 neboli vyhotovené, nie sú uvažované ako vybavenie domu.

Objekt je typický rodinný dom vidieckeho typu zo začiatku 20. storočia, rozdelený na obytnú a úžitkovú časť, do ktorých sú vyhotovené samostatné vstupy z dvorovej časti. Vstupy sú orientované z juhovýchodnej časti fasády, zo betónového monolitického chodníka. V obytnej časti je centrálne umiestnená kuchyňa s priamym vstupom z dvora, z nej je ďalej prístup do dvoch obytných izieb – predná a zadná izba. Samostatné vstupy sú ďalej do komory (v súčasnosti kúpeľňa a komora), do letnej kuchyne, do dielne a do maštale (v súčasnosti sklad). Z letnej kuchyne je prístup do malej podzemnej pivnice na zemiaky – bez schodiska, len jama.

Základy sú z kameňa, bez hydroizolácie. Obvodové zvislé nosné konštrukcie sú murované z rôznych druhov staviva (plná nepálená (hlinená) tehla, v zadnej časti siporex, ľahčený betón) s prevahou nepálenej tehly v hrúbke 45 cm. Priečky sú murované taktiež prevažne tehlou z hliny. Stropná konštrukcia je drevená, s rovným podhľadom, v alternatíve s omietkou na rákose alebo len dosky – maštaľ, dielňa. Konštrukcia krovu je riešená ako sedlová strecha, drevená väznicová sústava. Krytina je keramická, obyčajná. Dom je nezateplený s omietkou vápennou.

Okná sú drevené, dvojité von a dnu otváravé s doskovaním, pôvodné, s jednoduchým zasklením, vonkajšie vchodové dvere sú pôvodné, drevené. Vnútorné dvere sú na báze dreva plné kazetové do drevených kazetových obložkových zárubní alebo do oceľových zárubní. Uličné okno má drevené sťahovacie rolety - k dátumu záznamu technického stavu neboli vyjhotovené.

Vnútorné omietky sú prevažne vápenné hladké s maľbou.

Podlahy v obytných miestnostiach sú z drevených dosiek, v kuchyni je dlažba čadičová, pôvodná v ostatných miestnostiach sú podlahy z betónového poteru, alebo hlinené. Vykurovanie je v prednej izbe a kuchyni plynovými kachlami – gamat z roku 1998, k dátumu záznamu technického stavu bolo vykurovanie zabezpečené len lokálnymi vykurovacími telesami na tuhé palivo v kuchyni, prednej a zadnej izbe so zaústením do komína. Komínové teleso sa nachádza aj dielni a súčasnej miestnosti kúpeľne. Vybavenie kuchyne k dátumu záznamu technického stavu nezodpovedalo súčasným rozpočtovým ukazovateľom (bez kuchynskej linky, len kredenc, bez drezu s možnosťou prívodu vody – len drezové umývadlá bez napojenia), v čase záznamu technického stavu nebola zavedená vodovodná prípojka do domu.

Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu – oplechovanie prienikov strechou lištami, žľaby, zvody. Parapety bez oplechovania.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Doklad o veku rodinného domu nebol k dispozícii. K dispozícii bolo potvrdenie MČ Bratislava – Rusovce zo dňa 30.4.2020 pod č. UKSP-242-TX1/2020/R-Ba, podľa ktorého bol rodinný dom postavený pred rokom 1976. Podľa informácií od zadávateľa, bol dom užívaný približne v roku 1905. Materiálová charakteristiky a tvar domu je typický pre toto obdobie, s dobou výstavby sa

stotožňujem. Životnosť stanovujem k dátumu ohodnotenia odborným odhadom. Životnosť hlinených domov pri bežnej údržbe je 100 a viac rokov (Zdroj: Hliněné stavby, Ivana Žabíčková, 2002), pri zabezpečení riadnej údržby.

Technický stav stavby je dobrý, primeraný veku a typu takejto stavby, s viditeľným vlhnutím povrchovej úpravy severnej strany domu, v interiéri neboli zaznamenané vlhkostné mapy na stenách. Údržba základná, štandardná. Životnosť rodinného domu stanovujem na základe obhliadky v zmysle metodiky USI Žilina odborným odhadom na 125 rokov, **vek rodinného domu uvažujem k roku 1905** (podľa informácií od zadávateľa).

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,618 *(IV/1996 až 4/2020) v zmysle triedenia KS číslo 112 (pre odbor 800 v zmysle JKSO) prameň – ŠÚ SR, Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR za 1. štvrťrok 2020, zdroj: www.usi.sk)*

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,05*(Bratislava – poloha je v obci Bratislava-Rusovce, lokalita s vybudovanou základnou infraštruktúrou – asfaltová cesta – komunikácia, štandardné ulice, s rovinatým pozemkom, s vyhovujúcim prístupom a príjazdom stavebných mechanizmov, bez osobitných nárokov na stavebnú výrobu)*

JKSO: *803 6 Domy rodinné jednobytové*
KS: *111 0 Jednobytové budovy*

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m^2]	k_{ZP}
1. NP	1905	1,2*(8,59*4,2+(1,5+4,6)*4,095+4,25*3,79+2,2*3,79+1,285*3,8+4,62*3,82+3,85*3,965+5,06*4,03)	172,43	120/172,43=0,696

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu. Nakoľko predmetná stavba je v liste vlastníctva vedená ako rodinný dom (Druh stavby – 10) a zároveň veľkostne (viac ako 80m^2) a charakterom vybavenia spĺňa atribúty rozpočtového ukazovateľa pre stavby rodinného domu, vo výpočte východiskovej hodnoty je uvažované s RU podľa osobitných požiadaviek zadávateľa - skutočného vyhotovenia k roku 1988 a záznamu pri obhliadke.
Zatriedenie do JKSO a KS je vykonané podľa charakteru stavby – rodinné domy, jednobytové budovy.

Položky nevyskytujúce sa v katalógu USI sú zahrnuté v RU ako položka naviac a stanovená v zmysle usmernenia USI Žilina zo dňa 5.2.2010. Obstarávacie náklady na úrovni bez DPH sú určené odborným odhadom v zmysle odborných znalostí znalca. Bodová hodnota je určená ako súčin odhadu obstarávacích nákladov v mene euro bez DPH, vynásobená 30,126 a podelená súčinom zastavanej plochy podlažia, koeficientu vplyvu veľkosti zastavanej plochy hodnoteného podlažia, koeficientom cenovej úrovne medzi obdobím 4Q/1996 a obdobím, pre ktoré sú určené obstarávacie náklady a koeficientu vplyvu umiestnenia stavby.
V rodinnom dome sa nenachádzajú naviac položky.

Položky konštrukcií rodinného domu s odlišnou materiálovou charakteristikou ako je v katalógu RU podľa metodiky USI Žilina sú pri tvorbe východiskovej hodnoty domu (odhad hodnoty, za ktorú by sa rodinný dom mohol dať zaobstarať výstavbou v danom mieste a čase) uvažované ako cenovo najbližšie.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy**	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
4	**Murivo**	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	**Krovy**	
	8.4 hambálkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	**Krytiny strechy na krove**	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.b vápenné šťukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110
	14.2.b vápenné šťukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	70
17	**Dvere**	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	**Okná**	
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	**5020**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	**Zdroj vykurovania**	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (3 ks)	60
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
45	**Elektrický rozvádzač**	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	**225**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(5020 + 225 * 0,696)/30,1260	171,83

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1905	115	15	130	88,46	11,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	171,83 €/m²*172,43 m²*2,618*1,05	81 446,19
Technická hodnota	11,54% z 81 446,19	9 398,89

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

K rodinnému domu prislúchajú vonkajšie úpravy. Životnosť stanovujem odborným odhadom, materiálovú charakteristiku v zmysle obhliadky, rozsah vonkajších úprav je uvažovaný v zmysle osobitných požiadaviek zadávateľa.
Výmery vonkajších úprav sú stanovené na základe obhliadky s odčítaním výmer pomocou merania aplikácie www.zbgis.sk. Popis technického stavu a rozsahu príslušenstva je uvažovaný k roku 1988 (rok dedičského konania).

- elektrická prípojka NN z verejnej siete, s meracou skrinkou v juhovýchodnej stene. Vedenie je zo stĺpa cez nástrešník – vzdušná, uvažujem k termínu elektrizácie obce cca60.roky minulého storočia.
- spevnená plocha – chodník z monolitického betónu pozdĺž juhovýchodnej steny, šírka 0,7 m, vyhotovený približne v 70. rokoch min. storočia
- Oplotenie na pozemkoch p.č. 531 a 532, zo severozápadnej a juhozápadnej strany tvorené z oceľového pletiva výšky 1,8 m na oceľových stĺpikoch s betónovými základmi. V plote oddeľujúcom parcely č. 531 a 532 sú vrátka. Oplotenie realizované približne v 60.tich rokoch minulého storočia.
- Vráta do ulice, podľa zadávateľa v čase rozhodujúceho technického stavu prútené, realizované spolu s ostatným oplotením, toho času demontované, nahradené plechovou bránou po roku 1988 – na hranici životnosti k dátumu zaznamenania technického stavu.

2.2.1 Oplotenie - oceľové, na stĺpikoch

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: *815 2 Oplotenie*
KS: *2ex Inžinierske stavby*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	87,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	156,60m^2	380	12,61 €/m
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: *66+11+10 = 87,00 m*
Pohľadová plocha výplne: *(66+11+10)*1,8 = 156,60 m^2*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: *k_{CU} = 2,618*
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: *k_M = 1,05*

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie - oceľové, na stĺpikoch	1960	60	15	75	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(87,00m * 5,64 €/m + 156,60m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,618 * 1,05	7 132,09
Technická hodnota	20,00 % z 7 132,09 €	1 426,42

2.2.2 Vráta do ulice, prútené

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: *815 2 Oplotenie*
KS: *2ex Inžinierske stavby*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	**Plotové vráta:**			
	c) drevené stolárske	2 ks	5185	172,11 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vráta do ulice, prútené	1960	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(2ks * 172,11 €/ks + 1ks * 55,27 €/ks) * 2,618 * 1,05	1 098,16
Technická hodnota	7,69 % z 1 098,16 €	84,45

2.2.3 Chodník - betónový, monolitický

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *822 2,5 Spevnené plochy*
Kód KS: *2112 Miestne komunikácie*
Kód KS2: *2111 Cestné komunikácie*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: *8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)*
Bod: *8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu*
Položka: *8.2.b) Do hrúbky 150 mm*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *330/30,1260 = 10,95 €/m2 ZP*
Počet merných jednotiek: *(8,59+1,5+4,6+4,25+2,2+1,285+4,620+3,85+5,06)*0,7 = 25,17 m^2 ZP*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Chodník - betónový, monolitický	1970	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	25,17 m^2 ZP * 10,95 €/m2 ZP * 2,618 * 1,05	757,63
Technická hodnota	37,50 % z 757,63 €	284,11

2.2.4 Elektrická prípojka NN

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *828 7 Elektrické rozvody*
Kód KS: *2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)*
Bod: *7.1. NN prípojky*
Položka: *7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *290/30,1260 = 9,63 €/bm*
Počet káblov: *1*
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: *5,78 €/bm*
Počet merných jednotiek: *24 bm*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka NN	1960	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	24 bm * (9,63 €/bm + 0 * 5,78 €/bm) * 2,618 * 1,05	635,33
Technická hodnota	14,29 % z 635,33 €	90,79

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom	81 446,19	9 398,89
Ploty		
Oplotenie - oceľové, na stĺpikoch	7 132,09	1 426,42
Vráta do ulice, prútené	1 098,16	84,45
Vonkajšie úpravy		
Chodník - betónový, monolitický	757,63	284,11
Elektrická prípojka NN	635,33	90,79
Celkom:	**91 069,40**	**11 284,66**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti obce Bratislava-Rusovce, na ulici Balkánska 151, okres Bratislava V, v zástavbe existujúcich rodinných domov, v blízkosti cesty významu miestnej komunikácie, smer Jarovce s napojením cez časť Jarovce na diaľničný obchvat hl.m. SR Bratislava.

Obec, ako súčasť hl.m. SR Bratislava sa nachádza 12 km južne od centra Bratislavy v okrese Bratislava V, ktorý je súčasťou Bratislavského kraja. Mestská časť má k roku 2019 cca 4400 trvale prihlásených obyvateľov. Miera nezamestnanosti v je nízka (marec 2020, 2,08 % Zdroj: www.upsvr.gov.sk). Cez MČ prechádza štátna cesta I. triedy č. 2, ktorá spája Bratislavu s hraničným priechodom Rusovce-Rajka (Maďarsko). Železničná stanica je v centre obce, od predmetu ohodnocovania je vzdialená asi 1,5 km. Do územia obce zasahuje Chránená krajinná oblasť Dunajské Luhy. Na hranici katastra obce sa nachádza prírodná rezervácia Ostrovné Lúčky.

Vo vzdialenosti 3-4 km je vodná zdrž Hrušov, ktorá je súčasťou vodného diela Gabčíkovo. Vodné plochy Hrušovské jazerá a Rusovecké jazero na okraji

obce sa využívajú na lov rýb a rekreáciu. Kvalitu životného prostredia v obci v prípade nepriaznivých vetrov ovplyvňuje poľnohospodárska výroba a jej prašnosť. Záujem o kúpu nehnuteľnosti je dlhodobo pretrvávajúci, najmä zo strany mladých rodín pre vidiecky charakter bývania na území hlavného mesta SR s plnohodnotným občianskym vybavením v mieste alebo v najbližšom a najväčšom sídlisku SR – Petržalka Záujem vypláva aj z možnosti zamestnania v okrajových mestských častiach Bratislavy (Petržalka) či v Maďarsku alebo Rakúsku.

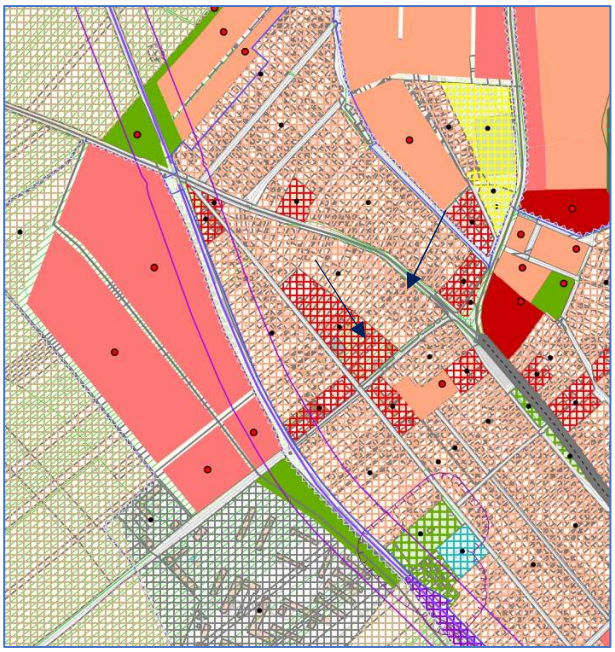
Základné služby sú dostupné v obci vo vzdialenosti cca do 250 m (supermarket, obecný úrad, pošta). V obci sa nachádza škôlka, základná škola. Prístup k nehnuteľnosti je po asfaltovej komunikácii.

Do obce premáva mestská hromadná doprava z centra Bratislavy, zástavka MHD je asi 1 min pešou chôdzou. Pozemok je rovinatý, v ulici sa nachádzajú IS v rozsahu voda, kanalizácia, plyn, elektrina, k dátumu zaznamenania technického stavu nie sú prípojky dovedené k predmetnej nehnuteľnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom s pozemkami pod domom a záhradou je určená svojím stavebno - technickým charakterom na obytné účely, nachádza sa v zastavanom území obce, podľa poskytnutej Územnoplánovacej informácie č. MÚ/R-2020/Mi zo dňa 25.5.2020 a podľa: https://mapy.bratislava.sk/#layers=UP:rv05_app!UP:rv03_app!UP:rv02_app!UP:rv01_app!UP:rv_upn06_app!OTHER:parcely_c!OTHER:parcely_e/loc=17.147628335205052!48.057553008284664 v obytnej zóne - stabilizované územie s kódom 101, 102, regulačný kód B10, polyfunkčné bývanie v rodinných domoch s integrovanou občianskou vybavenosťou. Iné ako určené a skutočne využívané - rodinné bývanie - neuvažujem.

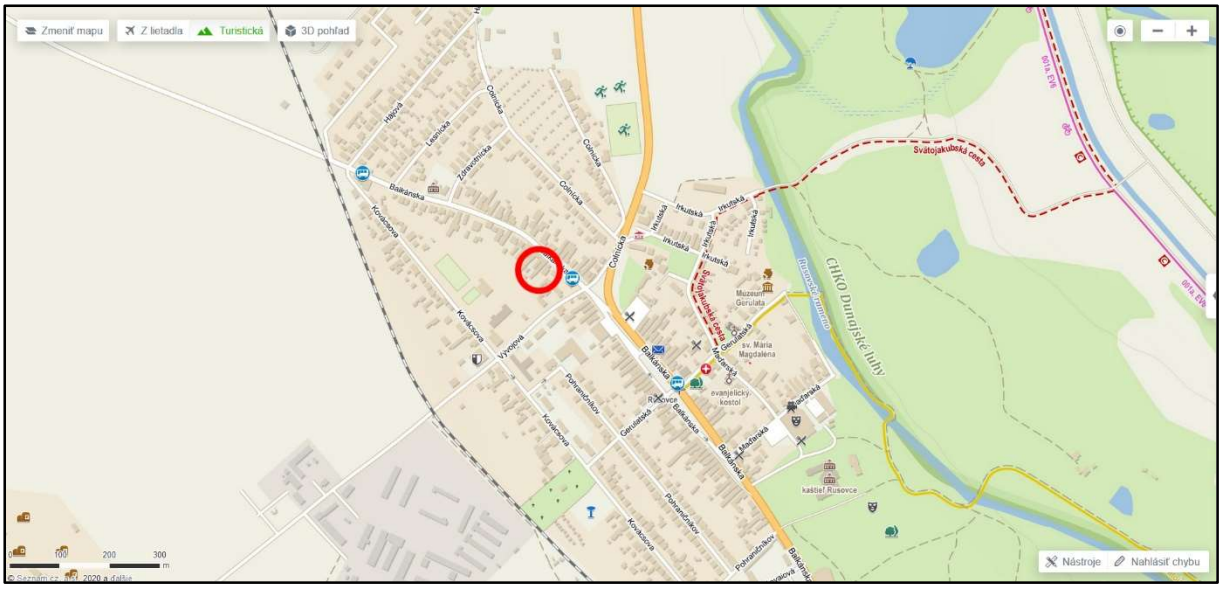
Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok registra „E" na p.č. 288 je situovaný v zastavanom území obce, podľa poskytnutej Územnoplánovacej informácie č. MÚ/R-2020/Mi zo dňa 25.5.2020 a podľa: https://mapy.bratislava.sk/#layers=UP:rv05_app!UP:rv03_app!UP:rv02_app!UP:rv01_app!UP:rv_upn06_app!OTHER:parcely_c!OTHER:parcely_e/loc=17.147628335205052!48.057553008284664 je súčasťou zóny určenej na občiansku vybavenosť - stabilizovaná oblasť s kódom 201, 202, s regulačným kódom B12 – občianska vybavenosť verejnoprospešného charakteru so zachovaním rozvoja areálu základnej školy. Iné využitie neuvažujem.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Neboli zistené riziká negatívne ovplyvňujúce hodnotu nehnuteľnosti – rodinného domu s pozemkom pod domom a záhradou. Prístupová komunikácia ako aj komunikácie v území sú vedené po obecných pozemkoch.
Pozemok p.č. 288 registra „E" je situovaný pod časťou budovy školského zariadenia na ul. Kovácsova v MČ Rusovce. Nakoľko súčasťou účelu posudku je zmluvné dojednanie pre usporiadania vzťahov podielových vlastníkov pozemku s následným usporiadaním vzťahov medzi vlastníkom stavby a vlastníkmi pozemku pod stavbou, na stavbu na tomto pozemku sa v zmysle platnej legislatívy **pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaže spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).**

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE
3.1.1 STAVBY

Rodinný dom sa nachádza na ukľudnenej komunikácii Balkánska ul.151, v stabilizovanej obytnej zóne. Jedná sa o jednopodlažný dom so záhradou situovaný v obci Bratislava-Rusovce, k.ú. Rusovce, okr. Bratislava V.
Orientácia hlavných obytných miestností k svetovým stranám je priaznivá obytné miestnosti – izby sú orientované na juhovýchod, do dvora. Vstup na pozemok rodinného domu je z verejnej komunikácie po prístupovom chodníku z betónových panelov. Rodinný dom je stavbou zo začiatku dvadsiateho storočia, v čase obhliadky s upraveným okolím, záhradou, bez predzáhradky, okná prednej izby domu na hranicu chodníka s ulicou. V okolí sa nachádzajú obývané rodinné domy pôvodnej obce s rekonštruovanými pôvodnými domami alebo novovybudovanými rodinnými domami. Typické pozemky vidieckej zástavby – úzke uličné pozemky s prevládajúcou dĺžkou a pôvodnými roľami za domom.



Základné služby sú dostupné v centre obce - do 250-500 m. Konfliktné skupiny neboli zaznamenané. Doprava do Bratislavy trvá priemerne do 20 min v závislosti od dopravnej situácie.

Dopyt po nehnuteľnosti takéhoto typu (hlineného rodinného domu zo začiatku 20. storočia) je relatívne nízky, prevažne pre účely asanácie a novej výstavby – záujem o pozemok v lokalite. Záujem o kúpu nehnuteľnosti vyplýva z hl. m. SR Bratislavy pre rýchlu dostupnosť lokality a dostatočnú pracovnú príležitosť a zároveň pre prírodné vidiecke prostredie priamo v hl.m. SR Bratislava, s možnosťou rekreačného vyžitia a tiež výborného prístupu za prácou do Maďarska a Rakúska. Preto koeficient polohovej diferenciácie stanovujem nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: *1,1*

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

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 v rovnováhe	III.	1,100	13	14,30
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	1,100	30	33,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,605	8	4,84

4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	7	23,10
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,605	6	3,63
6	**Typ nehnuteľnosti** nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	0,605	10	6,05
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	9	29,70
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	2,200	6	13,20
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	2,200	5	11,00
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	3,300	6	19,80
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	2,200	7	15,40
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	3,300	7	23,10
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,100	10	11,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	2,200	8	17,60
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	9	19,80
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	1,100	8	8,80
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,110	7	0,77

18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,110	4	0,44
19	**Názor znalca** problematická nehnuteľnosť	IV.	0,605	20	12,10
	Spolu			**180**	**267,63**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 267,63/ 180	1,487
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 11 284,66 € * 1,487	**16 780,29 €**

3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.1.2.1 Identifikácia pozemkov: podľa LV č. 560

V zmysle zadovážených listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v katastri nehnuteľností, v katastrálnom území Rusovce, okres Bratislava V v obci Bratislava-Rusovce ako:

- parcela registra „C" č. 531, výmera 430 m2, druh pozemku - záhrada, kód spôsobu využívania 4, so súčasným využitím ako záhrada pri dome.
- parcela registra „C" č. 532, výmera 661 m2, druh pozemku - zastavaná plocha, kód spôsobu využívania 15, kód druhu stavby 10, so súčasným využitím ako pozemok pod domom a súčasne dvor pri dome.

Ide o pozemky 1. skupiny v zmysle platnej legislatívy. Pozemky sú situované v zastavanom území obce, neďaleko centra obce. Jedná sa o stabilizovanú obytnú zónu s individuálnou výstavbou pôvodných vidieckych rodinných domov a rekonštruovaných rodinných domov, v štandardnom vybavení (na pozemku je situovaný rodinný dom v podštandardnom vyhotovení, so záznamom technického stavu k dátumu dedičského konania bez vybavenia).

Základné služby sú dostupné v obci od 250 do 500m. Prístup k pozemkom je po komunikácii s povrchom z verejnej asfaltovej prístupovej komunikácie. V obci je mestská hromadná doprava MHD Bratislava, železničná stanica.

Skupina pozemkov (pozemok pod domom s dvorom a priľahlou záhradou) je rovinatá s možnosťou napojenia na IS z verejného rozvodu v rozsahu voda, kanalizácia, plyn, elektrina, k dátumu zaznamenania technického stavu sa na pozemku nenachádzali prípojky IS, okrem EE.

Záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie v lokalite Bratislava-Rusovce, vyplýva priamo z hlavného mesta SR Bratislava, pre dostupnosť centra po diaľničnom obchvate cez Jarovce, pre dostatočnú pracovnú príležitosť, vidiecke bývanie v meste a zároveň pre možnosť dochádzania za prácou do pohraničných častí Maďarska Rakúska - goodwill.

Redukujúci faktor uplatňujem z dôvodu tvaru pozemku a možnosti novej zástavby v obmedzenom pôdorysnom riešení súčasných požiadaviek - pozemky sú úzke (cca 10 m) a dlhé (kombinovane cca 109 m), obtiažne využiteľné na novú výstavbu za predpokladu zachovania minimálnej odstupovej vzdialenosti od susedného pozemku v zmysle platnej legislatívy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
531	záhrada	430,00	1/1	430,00
532	zastavané plochy a nádvoria	661,00	1/1	661,00
Spolu výmera				**1 091,00**

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	1,40
	MČ Rusovce je obytnou zónou hl.m.SR Bratislavy ktorá má nad 100 tis. obyvateľov.	
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
	Využitie pozemkov v lokalite na IBV.	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
	Územie mesta, MHD, železnica, taxislužba	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
	Obytná plocha v zastavanom území pôvodnej zástavby obce, kód 102,101, stabilizované územie.	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
	Možnosť napojenia na verejné rozvody IS z ulice Balkánska, na pozemku k dátumu zisťovania technického stavu nie sú dovedené (okrem EE) žiadne IS.	
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
	Zvýšený záujem o pozemky z dôvodu pre jeho dostupnosť a dostatočnú pracovnú príležitosť, vidiecke bývanie v meste - goodwill	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80
	Pozemky sú úzke (cca 10 m) a dlhé (kombinovane cca 109 m), len ťažko využiteľné na výstavbu (za predpokladu zachovania minimálnej vzdialenosti od susedného pozemku). Na pozemku je situovaný starý rodinný dom, podštandardný, vhodný na odstránenie.	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,50 * 0,80	3,2105
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 €/m² * 3,2105	**213,15 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 531	430,00 m² * 213,15 €/m² * 1/1	91 654,50
parcela č. 532	661,00 m² * 213,15 €/m² * 1/1	140 892,15
Spolu		**232 546,65**

3.1.2.2 Identifikácia pozemku: podľa LV č. 2082

V zmysle zadovážených listu vlastníctva sa jedná o pozemok evidovaný v katastri nehnuteľností, v katastrálnom území Rusovce, okres Bratislava V v obci Bratislava-Rusovce ako:

- parcela registra „E" č. 288, výmera 856 m2, druh pozemku - Orná pôda, so súčasným využitím ako časť pozemku školského areálu a zasahujúca časť budovy základnej školy.

Pozemok je situovaný v zastavanom území obce, neďaleko centra obce.
Jedná sa o stabilizovanú zónu občianskej vybavenosti s výstavbou príslušenstva základnej školy s materskou školou (športoviská, prevádzkové budovy, spevnené plochy, prípojky). Prístup k pozemku je možný priamym nadviazaním z pozemkov p.č. 531,532 z ulice Balkánska, cez dvor, alebo priamo z ulice Kovácsova cez oplotenie a školskú bránu.
Pozemok registra „E" na p.č. 288 je súčasťou pozemku registra „C" na p.č. 547/2 – časť pod budovou školy a pozemku registra „C" na p.č. 545/1 – časť pozemku areálu a prístupových komunikácií ku škole.

Základné služby sú dostupné v obci. Prístup k pozemku je z verejnej prístupovej komunikácie. V obci je mestská hromadná doprava.
Pozemok je rovinatý, prevažuje dĺžková výmera, má možnosť napojenia na IS z verejnej siete, v rozsahu voda, kanalizácia, plyn, elektrina, ku škole je dovedený plnohodnotný rozsah sietí.
Záujem o kúpu nehnuteľností prevažuje o bývanie na IBV alebo HBV. Uvedený pozemok je UP určený na občiansku vybavenosť, v stabilizovanom území, využívaný je v súlade s určeným využitím – pozemok pod školským zariadením.

Nakoľko súčasťou účelu posudku je zmluvné dojednanie pre usporiadania vzťahov podielových vlastníkov pozemku s následným usporiadaním vzťahov medzi vlastníkom stavby a podielovými vlastníkmi pozemku pod stavbou, sa v zmysle platnej legislatívy na stavbu na tomto pozemku ako na záťaž neprihliada: ***„Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaže spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)".*** Redukujúci faktor z dôvodu umiestnenia stavby na tomto pozemku nebude uplatnený.

Redukujúci faktor je uplatnený z titulu tvaru pozemku – úzky dlhý pozemok, s obmedzeným využitím samostatne pre určený účel v zmysle ÚP hl.m. SR Bratislavy.
Povyšujúci faktor z titulu zvýšeného záujmu o kúpu na účely občianskej výstavby nebude uplatnený, nebol z analýzy trhu zistený, štatisticky nie je evidovaný (napr. v štatistikách NBS).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
288	orná pôda	856,00	1/1	856,00

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	1,40
	Okrajová MČ Bratislavy, pôvodná vidiecka oblasť, dnes obytná oblasť mesta nad 100 tis. obyvateľov, územie pre občiansku vybavenosť v okolí s rodinnými domami.	
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
	Pozemok zastavaný viacpodlažnou stavbou a dvorom pre školstvo - areál školy.	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
	Územie mesta, dostupná MHD, železnica, taxislužba	
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
	Občianska vybavenosť podľa UP s kódom 201, 202 - využitie na školstvo	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	Na ulici Kovácsova je plnohodnotný rozsah IS, v areáli školy sú prípojky všetkých IS	
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	Nie je dôvodné uplatnenie povyšujúceho faktora. Všeobecne je v obci záujem o kúpu pozemku vysoký, záujem o kúpu pozemku na občiansku vybavenosť - areál školy však neprevláda, nie je zistený, v ponukách realitných kancelárií sa nenachádza.	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80
	Pozemok je samostatne nevyužiteľný na výstavbu - tvar pozemku s prevládajúcou dĺžkou.	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,80	2,2932
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 €/m² * 2,2932	**152,25 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 288	856,00 m^2 * 152,25 €/m^2 * 1/1	130 326,00
Spolu		**130 326,00**

III. ZÁVER

1.OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a
predmetom skúmania bol:

- **rodinný dom na Balkánskej ulici č. 151, súp. č. 222 na p. č. 532 v Bratislave-Rusovciach, okres Bratislava V, k. ú. Rusovce, vrátane vonkajších úprav a príslušenstva a pozemkov p. č. 532 a p. č. 531**
- **pozemok – parcely registra „E“ p. č. 288 v Bratislave-Rusovciach, okres Bratislava V, k.ú. Rusovce,**

v súlade s osobitnými požiadavkami zadávateľa.

2. ODPOVEĎ NA OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **rodinného domu na Balkánskej č. 151, súp. č. 222 situovaný na p. č. 532 v Bratislave-Rusovciach, okres Bratislava V, k. ú. Rusovce, vrátane vonkajších úprav a pozemkov p. č. 532 a p. č. 531**
- **a pozemku – parcela registra „E“ p. č. 288 v Bratislave-Rusovciach, okres Bratislava V, k.ú. Rusovce v celosti.**

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie. Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom	13 976,15
Ploty	
Oplotenie - oceľové, na stĺpikoch	2 121,09
Vráta do ulice, prútené	125,58
Vonkajšie úpravy	
Chodník - betónový, monolitický	422,47
Elektrická prípojka NN	135,00
Pozemky	

Pozemky p. č. 531 a 532 na LV č. 560 - parc. č. 531 (430 m^2)	91 654,50
Pozemky p. č. 531 a 532 na LV č. 560 - parc. č. 532 (661 m^2)	140 892,15
Pozemok p. č. 288 na LV č. 2082 - parc. č. 288 (856 m^2)	130 326,00
Všeobecná hodnota celkom	**379 652,94**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**380 000,00**

Slovom: Tristoosemdesiattisíc Eur
Slovom: Tristoosemdesiatjedentisíc Eur

V Bratislave dňa 27.5.2020 Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Informatívna kópia z mapy, zo dňa 21.4.2020, vytvorená cez mapový klient ZBGIS, zbgis.skgeodesy.sk, k.ú. Rusovce, obec Bratislava-Rusovce, okr. Bratislava V; 1xA4
2. List vlastníctva č. 560 zo dňa 21.4.2020 informatívny, vytvorený cez mapový klient ZBGIS, zbgis.skgeodesy.sk, posledná aktualizácia 20.4.2020; 2xA4
3. List vlastníctva č. 2082 zo dňa 21.4.2020 informatívny, vytvorený cez mapový klient ZBGIS, zbgis.skgeodesy.sk, posledná aktualizácia 20.4.2020; 2xA4
4. Odpoveď č. UKSP-242-TX1/2020/R-Ba na žiadosť o potvrdení veku stavby – domu súp. č. 222 na Balkánskej ulici, na pozemku reg. „C" parc. č. 532, k.ú. Rusovce, zo dňa 30.04.2020, vydala mestská časť Bratislava-Rusovce; 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia č. MÚ/R-2020/Mi zo dňa 25.5.2020 – 2xA4
6. Záznam technického stavu nehnuteľnosti, so zameraním podlahovej plochy zo dňa 30.04.2020; 1xA4
7. Rozhodnutie v dedičskej veci po nebohom Karolovi Krennovi číslo D 383/87 z 26.10.1988, vydalo Štátne notárstvo v Bratislave; 2xA4
8. Zoznam úprav a iné investície, ktoré boli vynaložené do úpravy a opravy exteriéru a interiéru domu po roku 1988; 1xA4
9. Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia rodinného domu z 30,04.2020; 4xA4

Spolu: 16xA4