



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUŽINOV

Materiál na rokovanie
Miestne zastupiteľstvo
mestskej časti Bratislava-Ružinov
dňa 23. 6. 2020

N á v r h

na prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti – pozemku, vrátane spevnenej plochy - nekrytého parkoviska na pozemku sa nachádzajúcom v lokalite Sabinovskej ulice Bratislave, parcely registra „C“ KN parc. č. 15284/2, katastrálne územie Ružinov, evidovanej na LV č. 6407 vo vlastníctve spoločnosti URBICOM, a.s. so sídlom Dr. Vl. Clementisa 10, 821 02 Bratislava, IČO: 35 713 402 **do vlastníctva spoločnosti Ružinovská rozvojová spoločnosť, s. r. o.**, so sídlom Mierová 21, 827 05 Bratislava, identifikačné číslo 52 954 790

Predkladateľ:
Ing. Martin Chren, v.r.
starosta

Materiál obsahuje:
1) Návrh uznesenia MZ
2) Dôvodová správa
3) Prílohy

Zodpovedný:
Mgr. Pavol Balžanka, v.r.
prednosta

Spracovateľ:
Mgr. Pavol Balžanka, v.r.
prednosta

Materiál bol prerokovaný v:

- Komisii mandátovej, legislatívnoprávnej a kontroly.
- Komisii územného plánovania a životného prostredia.
- Komisii finančnej a podnikateľských činností.
- Komisie dopravy.

Bratislava, jún 2020

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo
mestskej časti Bratislava-Ružinov
po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

prevod vlastníckeho práva, nehnuteľnosti - pozemku, vrátane spevnenej plochy - nekrytého parkoviska na pozemku parc. č. 15284/2, kat. úz. Nivy sa nachádzajúcom, v lokalite Sabinovskej ulice v Bratislave, kat. úz. **Ružinov**, parcely registra „C“KN

- **parc. č. 15284/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1995 m²,**

evidovanej na LV č. 6407 vo vlastníctve spoločnosti URBICOM, a.s. so sídlom Dr. Vl. Clementisa 10, 821 02 Bratislava, IČO: 35 713 402,

za kúpnu cenu 2.195.000,00 € navýšenú o DPH vo výške 439.000,00 €,
čo predstavuje spolu 2.634.000,00 €,

do vlastníctva spoločnosti Ružinovská rozvojová spoločnosť, s. r. o., so sídlom Mierová 21, 827 05 Bratislava, identifikačné číslo 52 954 790.

Kúpna zmluva bude podpísaná kupujúcim do 90 dní od schválenia v Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Ružinov. V prípade, že kúpna zmluva nebude kupujúcim podpísaná v uvedenom termíne, toto uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti - pozemku, vrátane spevnenej plochy – nekrytého parkoviska na pozemku parc. č. 15284/2, kat. úz. Nivy sa nachádzajúcom, v lokalite Sabinovskej ulice v Bratislave, parcely registra „C“KN parc. č. 15284/2, katastrálne územie Ružinov, evidovanej na LV č. 6407 vo vlastníctve spoločnosti URBICOM, a.s. so sídlom Dr. Vl. Clementisa 10, 821 02 Bratislava, IČO: 35 713 402, **do vlastníctva spoločnosti Ružinovská rozvojová spoločnosť, s. r. o., so sídlom Mierová 21, 827 05 Bratislava, identifikačné číslo 52 954 790.**

ŽIADATEĽ:

URBICOM, a. s. so sídlom Dr. Vl. Clementisa 10, 821 02 Bratislava, IČO: 35 713 402.

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ:

Nehnuteľnosť - pozemok registra „C“KN

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	kat. úz.	LV
15284/2	1995	zastavaná plocha a nádvorie	Ružinov	6407

VLASTNÍCKE VZŤAHY:

Špecifikovaná nehnuteľnosť - pozemok parc. č. 15284/2, kat. úz. Ružinov, sa nachádza pri Štrkoveckom jazere v lokalite Sabinovskej ulice v Bratislave, v katastrálnom území Ružinov, je evidovaný na **LV č. 6407**, v ktorom je uvedený spôsob využívania pozemku 22: Pozemok na ktorom je postavené nekryté parkovisko. Na nekrytom parkovisku, vybudovanom na parc. č. 15284/2, kat. úz. Ružinov, sa nachádzajú aj dreviny rastúce vo štvorcoch.

REŠTITUČNÉ NÁROKY

Nebolo predložené vyjadrenie príslušného Okresného úradu Bratislava, Oboru pozemkového a lesného, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava.

SKUTKOVÝ STAV

Dôvod a účel žiadosti:

1. Spoločnosť URBICOM, a.s. so sídlom Dr. Vl. Clementisa 10, 821 02 Bratislava, IČO: 36 713 402, (ďalej len „URBICOM“) predložil, Miestnemu úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov dňa 08. 11. 2019, cenovú ponuku, na predaj špecifikovaného pozemku registra „C“KN parc. č. 15284/2 o výmere 1995 m², kat. úz. Ružinov, evidovaného na LV č. 6407, v dvoch variantoch, a to:

- **2.195.000,00 €** pri jednorazovej platbe v deň podpisu kúpno-predajnej zmluvy a podania návrhu na vklad do katastra nehnuteľností,
- **2.300.000,00 €** pri pravidelných splátkach v priebehu 3 rokov odo dňa podpisu kúpno-predajnej zmluvy.

Obe cenové ponuky boli bez DPH.

(Znalecký posudok k cenovej ponuke nebol predložený.)

„URBICOM“ predložil cenovú ponuku dňa 08.11.2019 iba k pozemku parcely registra „C“KN, parc. č. 15284/2, kat. úz. Ružinov, bez spevnenej plochy - nekrytého parkoviska. Vzhľadom na túto skutočnosť bolo spol. URBICOM, a.s. listom NM/CS 18175/13/2019/ASA zo dňa 04. 12. 2019 oznámené, že v LV č. 6407 je uvedený spôsob užívania pozemku: 22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti. Preto predpokladáme, že stavba - nekryté parkovisko je taktiež vo vlastníctve spoločnosti „URBICOM“. K vlastníctvu stavby - nekrytého parkoviska na pozemku parc. č. 15284/2, kat. úz. Ružinov sa spoločnosť „URBICOM,, nevyjadrila, ani jeho vlastníctvo nepreukázala.

2. Na základe uloženej úlohy v Porade vedenia dňa 18.12.2019, mestská časť Bratislava-Ružinov objednala vypracovanie Znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku registra „C“KN parc. č. 15284/2, kat. úz. Ružinov, vrátane spevnenej plochy na predmetnom pozemku sa nachádzajúcej, za účelom prevodu vlastníckeho práva. Znalec: Ing. Veronika Záhová v Znaleckom posudku č. 39/2020 zo dňa 24. 02. 2020 stanovila všeobecnú hodnotu predmetného pozemku vo výške 488.136,60 € a spevnenej plochy vo výške 19.847,80 €, spolu zaokrúhlene vo výške 508.000,00 €.

3. Na podklade uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 175/XI/2020 zo dňa 4. 2. 2020 bola dňa 10. 2. 2020 založená obchodná spoločnosť **Ružinovská rozvojová spoločnosť, s. r. o.** (zapísaná do obchodného registra dňa 3. 3. 2020), ktorej jediným zakladateľom a spoločníkom (so stopercentnou majetkovou účasťou) je mestská časť Bratislava-Ružinov (ako subjekt územnej samosprávy, a teda subjekt nepodnikateľský) a jediným konateľom (štatutárnym orgánom) je Mgr. Pavol Balžanka (ďalej len „spoločnosť“). Dôvodom založenia tejto spoločnosti boli a sú budúce zámery mestskej časti Bratislava-Ružinov v investičnej oblasti, a to minimálne v rozsahu kúpy vyššie uvedenej nehnuteľnosti.

Dňa 28. februára 2020 predložil „URBICOM“ Zmluvu o prevode vlastníckeho práva predmetného pozemku parcely registra „C“KN parc. č. 15284/2, kat. úz. Ružinov, bez spevnenej plochy - nekrytého parkoviska, za cenu **2.634.000,00 €**, v ktorej navyšuje cenu 2.195.000,00 € o DPH vo výške 439.000,00 € (bez Znaleckého posudku).

Dňa 01. 06. 2020 predložil „URBICOM“ Znalecký posudok č. 32/2020, ktorý bol dňa 27. 05. 2020 vypracovaný SAZO, Stavebnou a znaleckou organizáciou, s.r.o. vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v kat. úz. Nivy, a to: pozemku p. č. 15284/2 evidovanom na LV č. 6407 vo výške 1.176.950,25€ a parkoviska na p. č. 15284/2 vo výške 33.283,92 €, čo predstavuje všeobecnú hodnotu celkom zaokrúhlene: 1.210.000,00 €. Dňa 01.06.2020 predložila spoločnosť „URBICOM“ aj ďalší návrh Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti predmetného pozemku, v ktorom uvádza kúpnu cenu 2.311.200,00 € navýšenú o zákonnú daň z pridanej hodnoty vo výške 462.240,00 € čo predstavuje spolu sumu **2.773.440,00 €.**

Podľa územnoplánovacej informácie č. UP/CS 178324/2019/2/UP11 zo dňa 22. 11. 2019, Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je uvedený pozemok, nasledovnú reguláciu územia:

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA

obytné územie, **viacpodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie **101, stabilizované územie.**

Stanovisko z hľadiska územného plánu:

Pozemok parc. KN-C č. 15284/2, k. ú. Ružinov, je podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov súčasťou obytného územia, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.

Stanovisko z hľadiska dopravy:

Oddelenie dopravy z hľadiska dopravy nemá pripomienky a súhlasí s prevodom vlastníckeho práva predmetného pozemku.

Odbor životného prostredia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov vydal pod č. ZP CS 18349/2019/2/DDU zo dňa 20. 11. 2019, k danej veci nasledovné stanovisko:

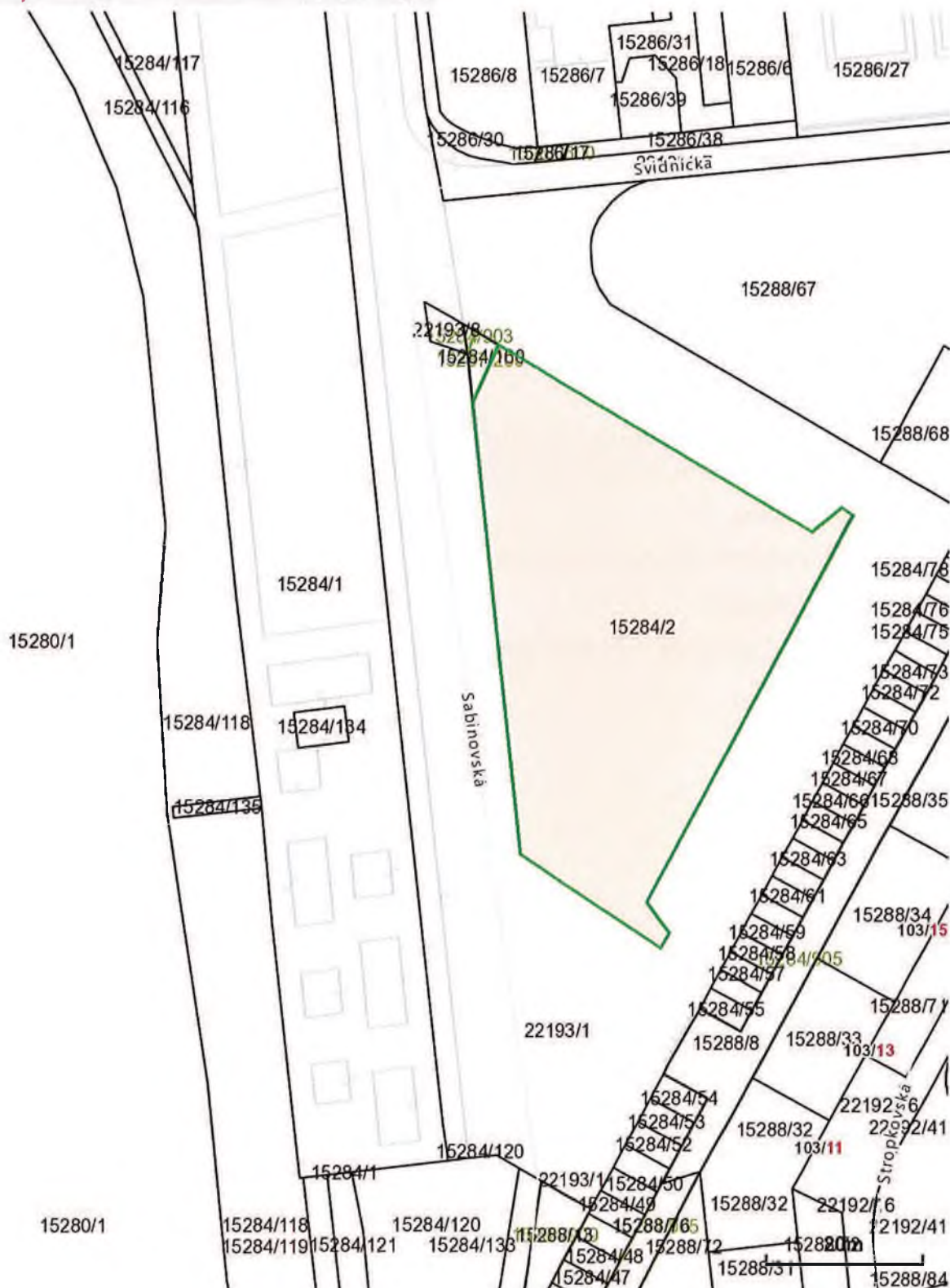
Podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov podľa § 47 je vlastník, správca alebo nájomca pozemku, na ktorom sa nachádza drevina, povinný sa ňu starať, najmä ju ošetrovať a udržiavať. Z uvedeného dôvodu odporúčame pred prevodom pozemku zrealizovať posúdenie prevádzkovej bezpečnosti drevín v zmysle ktorého posúdený zdravotný stav drevín rastúcich vo štvorcoch na parkovisku. Zároveň odporúčame pri predaji riešiť prevodu pozemku spolu so stavbou na pozemku (parkovisko), aby bolo možné na nej realizovať zimnú-letnú údržbu. V prípade, že sa na uvedenej parcele nachádzajú aj dažďové vpusty, ktoré odvodňujú parkovisko, odporúčame ich riešiť v rámci prevodu vlastníctva.

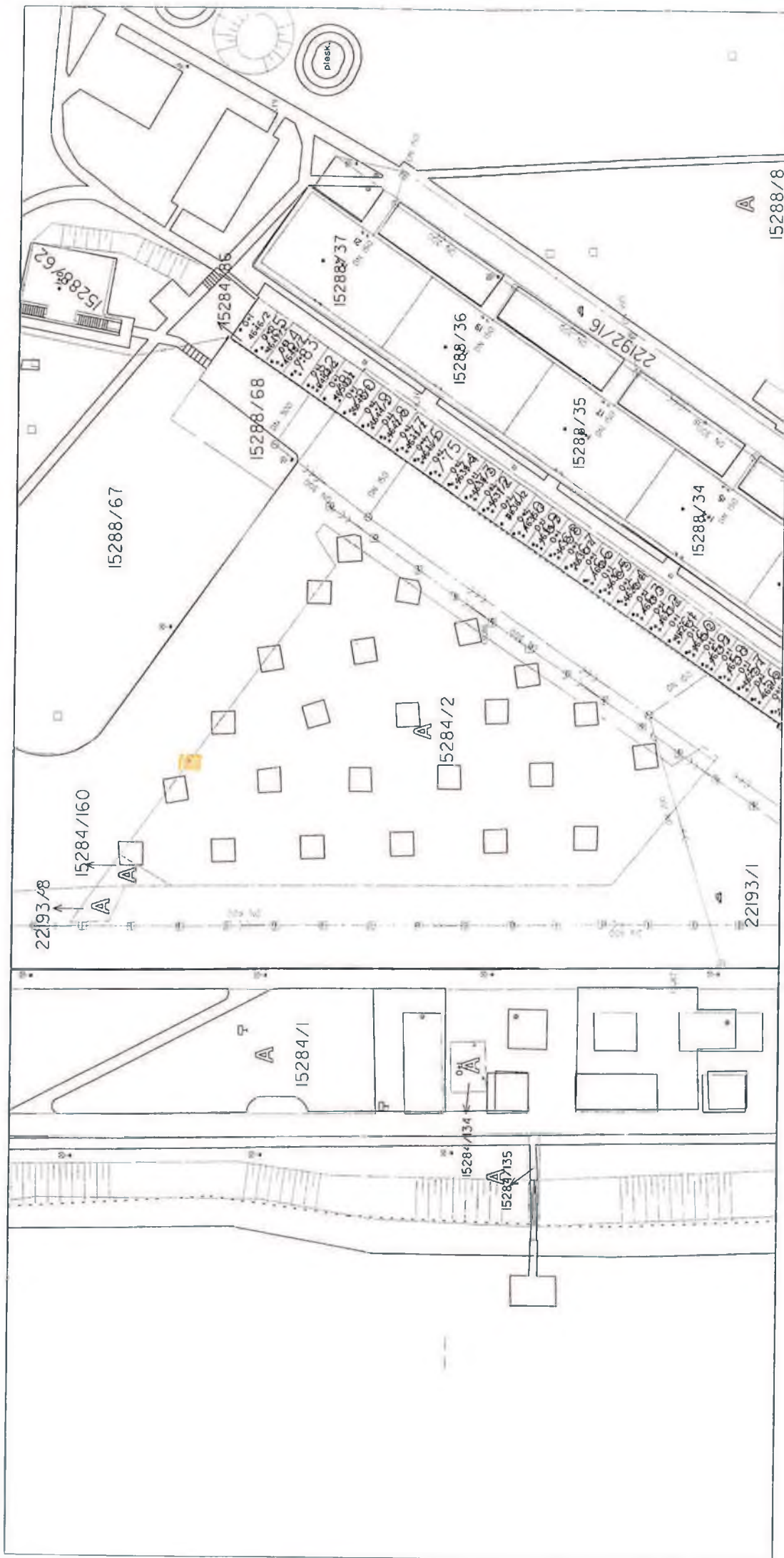
Prílohy:

1. Katastrálna mapa na parc. č. 15284/2, kat. úz. Ružinov, vytlačená z aplikácie Mapový klient ZBGIS dňa 29.05.2020.
2. Katastrálna mapa na parc.č. 15284/2, kat. úz. Ružinov s vyznačením štvorcov v ktorých rastú dreviny.
3. Z Googlu mapa na parc. č. 15284/2, kat. úz. Ružinov zo dňa 23. 03. 2020.
4. LV č. 6407 na parc. č. 15284/2, kat. úz. Ružinov zo dňa 29.05.2020.
5. Cenová ponuka spol. URBICOM, a.s. doručená, Miestnemu úradu m. č. Bratislava-Ružinov dňa 8.11.2019.
6. Výňatok zo Znaleckého posudku č.69/2020 zo dňa 24.02.2020.
7. Územnoplánovacia informácia a stanovisko z hľadiska Územného plánu a dopravy č. UP/CS 178324/2019/2/UP11 zo dňa 22.11.2019.
8. Stanovisko z hľadiska životného prostredia č. ZP CS 18349/2019/2/DDU zo dňa 20.11.2019.
9. Znalecký posudok č. 32/2020 zo dňa 27. 05. 2020, predložený spoločnosťou „URBICOM“ dňa 01. 06. 2020.

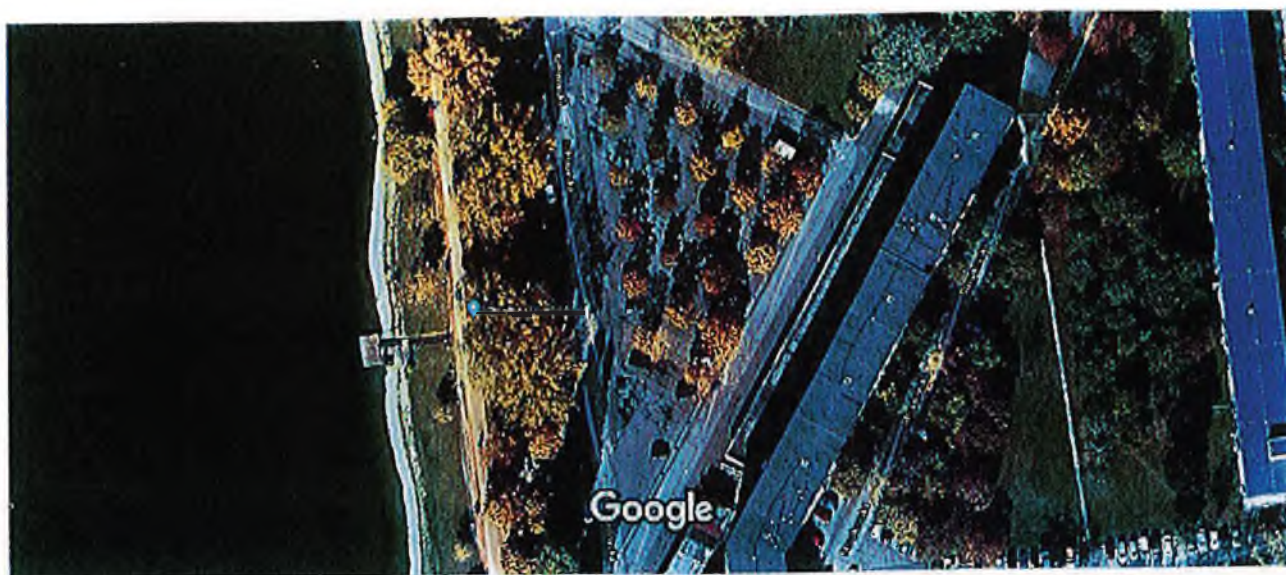
Parcela registra C, 15284/2

Bratislavský > Bratislava II > Bratislava-Ružinov > k.ú. Ružinov





Google Sabinovská



Snímky © 2020 CNES / Airbus, European Space Imaging, Maxar Technologies, Údaje máp © 2020 10 m



Sabinovská

ID zastavenia: 347

Zastávka



Trasa



Uložiť



V okolí

Odoslať do
telefónu

Zdieľať



821 02 Bratislava

547W+98 Bratislava



Obmedzená prevádzka

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

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Dátum vyhotovenia 29.05.2020

Katastrálne územie: Ružinov

Čas vyhotovenia: 10:27:46

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6407

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.
15284/ 2	1995	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 URBICOM, a.s., Šoltésovej 2, Bratislava, PSČ 811 08, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-4104/2006 z 7.4.2006.

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

1 Protokol k evidenčnej zmene, R-399/2019

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

MESTNÝ ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Dňa:	RZ
Prílohy:	08 -11- 2019
Evidenčná čísla	
Číslo:	

Miestny úrad Bratislava – Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava

V Bratislave, **5. novembra 2019**

Vec: Predloženie cenovej ponuky.

V zmysle včerajšieho osobného stretnutia starostu Mestskej časti Bratislava Ružinov, Ing. Martina Chrena a štatutárnych zástupcov spoločnosti Urbicom, a.s., Ing. Ladislava Reháka a Ing. Petra Struhára, si Vám týmto dovoľujeme predložiť oficiálnu cenovú ponuku na predaj pozemku p.č. 15284/2, o výmere 1995 m², evidovaného na LV č. 6407, k.ú. Ružinov v dvoch variantoch:

- **2.195.000,- Eur** pri jednorázovej platbe v deň podpisu kúpno-predajnej zmluvy a podania návrhu na vklad do katastra nehnuteľností
- **2.300.000,- Eur** pri pravidelných splátkach v priebehu 3 rokov odo dňa podpisu kúpno-predajnej zmluvy

Uvedené ceny sú bez DPH . Táto ponuka je platná do 29.2. 2020.

S pozdravom

Ing. Dušan Peško
člen predstavenstva
Urbicom, a.s.

Znalec: meno, miesto výkonu, evidenčné číslo
Ing. Veronika Záňová, Monarská alej 30, Chorvátsky Grob
znalec z odboru stavebníctvo
odvetvie: odhad hodnoty stavebných prác, odhad hodnoty nehnuteľností
tel: 0907 798 063
email: zanova2@gmail.com
evidenčné číslo znalca: 913872

Zadávateľ: Mestská časť Bratislava - Ružinov, Mierová 21, Bratislava

Číslo spisu / objednávky: písomná objednávka č. 49/2020 zo dňa 4.2.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

č.69/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemku parcela č.15284/2 v katastrálnom území Ružinov, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II, zapísaných na LV č. 6407 vrátane spevnenej plochy pre účel prevodu vlastníckeho práva.

Počet strán:	22
z toho posudok:	12
z toho príloh:	10

Počet odovzdaných vyhotovení:	4
z toho 1 ks pre archív znalca	

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parcela č.15284/2 v katastrálnom území Ružinov, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II, zapísaných na LV č. 6407 vrátane spevnenej plochy.

2. Účel znaleckého posudku: Prevod vlastníckeho práva

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 12.2.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.2.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- List vlastníctva č. 6407 čiastočný pre p.č. 15284/2 k.u. Ružinov zo dňa 29.1.2020 - vytvorený cez katasterportál
- Kópia z mapy ZBGIS zo dňa 7.2.2020
- Územnoplánovacia informácia a stanovisko z hľadiska Územného plánu a dopravy zo dňa 22.11.2019
- Objednávka 49/2020 zo dňa 4.2.2020

5.2 Získané znalcom:

- List vlastníctva č. 6407 čiastočný pre p.č. 15284/2 k.u. Ružinov zo dňa 24.2.2020 - vytvorený cez katasterportál
- Kópia z mapy ZBGIS zo dňa 24.2.2020
- Kópia z katastrálnej mapy p.č. 15284/2 k.u. Ružinov zo dňa 24.2.2020 - vytvorená cez katasterportál
- Fotodokumentácia z obhliadky

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je počítaná z dôvodu nedostatku podkladov o prevodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti - pozemky p.č. 15284/2 sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6407 k.ú. Ružinov, Bratislava - m.č. Ružinov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

LV 6407

Okres: Bratislava II

Obec: BA-m.č. Ružinov

Katastrálne územie: Ružinov

A, Majetková podstata:

Parcely registra C

p.č. 15284/2, zastavané plochy a nádvoria, 1995 m²

B. Vlastníci:

1 URBICOM, a.s. Šoltésovej 2, Bratislava, 81108

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-4104/2006 z 7.4.2006

C. Ťarchy

bez zápisu

Iné údaje:

1 Protokol k evidenčnej zmene R -399/2019

Poznámka

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 12.2.2020

Fotodokumentácia bola tiež zhotovená pri obhliadke.

d) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

právny stav:

K dispozícii bol list vlastníctva, jedná sa o pozemky v ZUO k.ú. Ružinov, Sabinovská ulica Bratislava. Pozemky sú z jednej strany obkolesené zástavbou bytových domov a z druhej strany jazerom Štrkovec. Na pozemku nie sú žiadne stavby. Pozemky slúžia ako verejné parkovisko.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a rozdiely nie sú. Parcela 15284/2, je evidovaná na LV 6407 a aj zakreslená na kópii z katastrálnej mapy. Prístup k pozemku je z ulice Sabinovská, čo je verejná komunikácia p.č. 22193/1 zapísaná na LV 326 vo vlastníctve Hlavného mesta SR. Prístup je zabezpečený.

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

Spevnené plochy p.č. 15284/2 k.u. Ružinov
 Pozemky k.u. Ružinov, Bratislava - m.č. Ružinov
 p.č. 15284/2, zastavané plochy a nádvoria, 1995 m²

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

- nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 PRÍSLUŠENSTVO****2.1.1 Spevnené plochy p.č. 15284/2 k.u. Ružinov**

Na pozemku p.č. 15284/2 k. u. Ružinov sa v čase obhliadky nachádzali asfaltové spevnené plochy s odhadovaným rokom realizácie 1970. Životnosť určujem 60 rokov

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: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1995 \cdot (24 \cdot 3 \cdot 3) = 1779 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
 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 [%]
Spevnené plochy p.č. 15284/2 k.u. Ružinov	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	1779 m ² ZP * 14,94 €/m ² ZP * 2,581 * 1,05	72 028,41
Technická hodnota	16,67 % z 72 028,41 €	12 007,14

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanej časti obce Bratislava II, v zástavbe existujúcich viacpodlažných stavieb, prevažne bytových domov pri ulici Sabinovská s občianskou vybavenosťou a s dobrou dostupnosťou.



Pozemok má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Orientácia nehnuteľnosti je vhodná a nehnuteľnosť je osadená v rovinnom teréne a v katastrálnom území Ružinov. Hluk a prašnosť je primerané okolitej doprave z Ružinovskej ulice.

Dostupnosť mestskej hromadnej dopravy - je cca 3 minúty peši. Dostupnosť vlakovej stanice Bratislava hlavná stanica je MHD do 25 minút. Dostupnosť ostatných štandardne nepoužívaných dopravných prostriedkov (letisko Bratislava) je v rámci mesta Bratislava.

Prístup na diaľnicu v meste - Bratislava Trnava je cca 2000 m. Dostupnosť mestských úradov je do 15 minút MHD.

Kompletná obchodná sieť je v mestskej časti Ružinov. Je tu niekoľko veľkých nákupných centier a hypermarketov - Avion, Ikea, Hornbach atď. Stredné školstvo je na území mesta aj mestskej časti, vysoké školy tiež. V Ružinove sa nachádza zdravotnícke zariadenie - poliklinika a nemocnica Ružinov v blízkosti ohodnocovaného pozemku. Oproti sa nachádza jazero Štrkovec.

Kultúrne zariadenia sú v mestskej časti. Objekty pre športové využitie sú v mestskej časti. Uvedené zariadenia sú prístupné MHD.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie nehnuteľnosti pri obhliadke bolo ako verejné parkovisko s prístupom zo Sabinovskej ulice. V čase obhliadky bol pozemok nezastavaný, na pozemku sa nachádzali spevnené asfaltové plochy. Podľa územnoplánovacej informácie vydanéj Mestskou časťou Bratislava Ružinov sa pozemok nachádza v lokalite s funkčným využitím územia kód 101 - viacpodlažná zástavba obytného územia. Je to územie slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. Územnoplánovacia informácia je v prílohe č. 4 znaleckého posudku.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva č. 6407 nie sú uvedené žiadne ťarchy ani obmedzujúce poznámky k uvedenej parcele.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	13	10,40
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	7	16,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,80
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	2,400	10	24,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	9	21,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,600	5	8,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,400	6	14,40

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,600	7	11,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,400	7	16,80
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.	2,400	10	24,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,600	8	12,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	9	14,40
16	Možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť. zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	1,600	8	12,80
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby	II.	1,600	7	11,20
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,800	4	3,20
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,600	20	32,00
Spolu				180	297,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 297,6 / 180$	1,653
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 12\,007,14 \text{ €} * 1,653$	19 847,80 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POPIS**

Jedná sa o pozemky evidované podľa identifikácie parciel na LV č. 6407 v katastrálnej mape v registri „C“, v obci Bratislava m.č. Ružinov, k.ú. Ružinov, okres Bratislava nasledovne:

- parc.č. 15284/2 o výmere 1995 m² zastavané plochy a nádvorí

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce a využitie pozemkov pri obhliadke je verejné parkovisko.

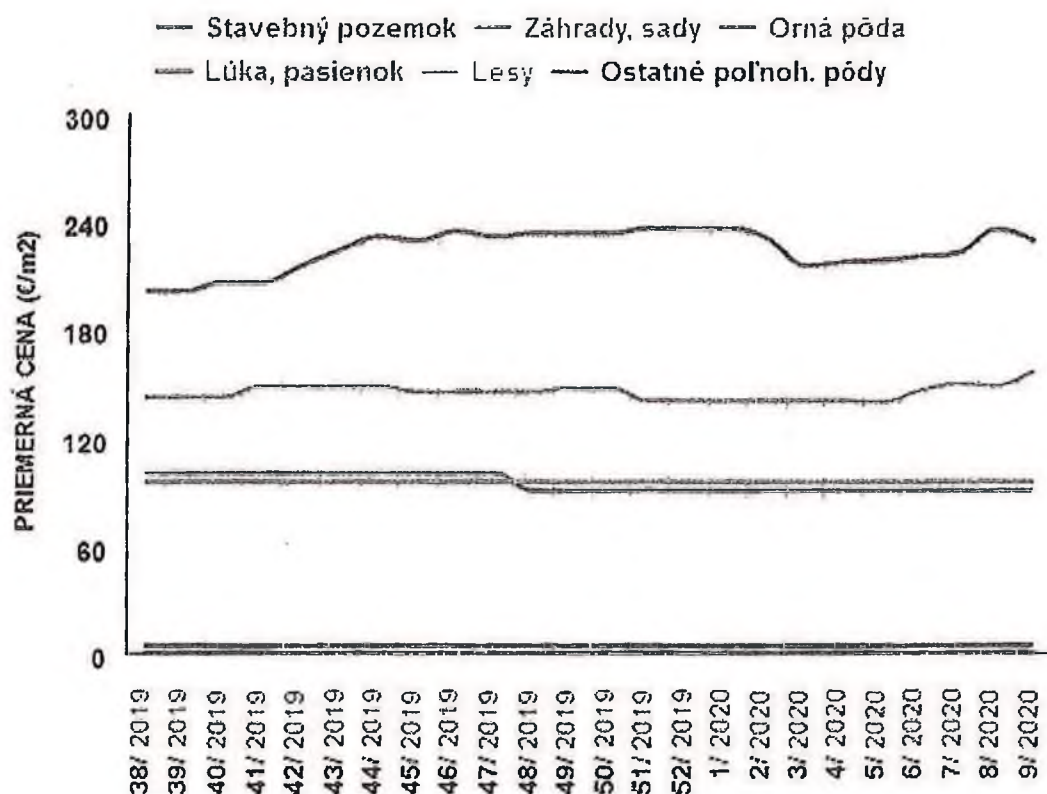
Pozemok je rovinný, nachádza sa lokalite Bratislava Ružinov v obci Bratislava II, k.ú. Ružinov s dobrým prístupom do centra obce aj do hlavného mesta SR Bratislava v časti so zástavbou viacbytových bytových domov. Záujem o kúpu pozemku vyplýva najmä z hl. mesta SR pre dobrú dostupnosť lokality a vyhovujúce pracovné príležitosti v meste Bratislava. Komunikácia je spevnená. Pozemky majú možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - voda, plyn, elektrická energia a kanalizácia, nakoľko okolité bytové domy sú na všetky siete napojené. Prístup k pozemku je z Ružinovskej ulici smerom po Sabinovskej ulici k pozemku a tiež z Drieňovej ulice smerom k Sabinovskej ulici. Prístup autom na pozemok je možný. V čase obhliadky sa na pozemku 15284/2 nachádzali spevnené asfaltové plochy, inak žiadne nadzemné stavby. Pozemok je určený

podľa územnoplánovacej informácie určený na vyššie využitie ako slúži v súčasnosti a to na výstavbu viacpodlažných bytových domov. Pozemok bol v čase obhliadky neoplostený, voľne prístupný.

Z dôvodu vyššieho záujmu o kúpu pozemkov v m.č. Ružinov volím koeficient povyšujúcich faktorov 1,5 z dôvodu, že pozemok je určený na vyššie využitie ako slúži v súčasnosti - je to nezastavaný stavebný pozemok.

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava II je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností podľa týždňov v roku 2019 a v roku 2020 (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na individuálne bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá).

Bratislava II - Pozemky



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
15284/2	zastavané plochy a nádvoria	1995,00	1/1	1995,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej	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	1,40

situácie	oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
kv koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
ko koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
kf koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
kz koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,50
kr koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	244,68 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15284/2	$1\,995,00 \text{ m}^2 * 244,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	488 136,60
Spolu		488 136,60

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky k.u. Ružinov	15284/2	1 995,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parcela č.15284/2 v katastrálnom území Ružinov, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II, zapísaných na LV č. 6407 vrátane spevnenej plochy.

Všeobecná hodnota je uvedená v bode nižšie a považujem ju 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	
Spevnené plochy p.č. 15284/2 k.u. Ružinov	19 847,80
Pozemky	
Pozemky k.u. Ružinov - parc. č. 15284/2 (1 995 m ²)	488 136,60
Všeobecná hodnota celkom	507 984,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	508 000,00

Slovom: Päťstoosemtisíc Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva nie sú uvedené žiadne ťarchy ani poznámky k uvedenej parcele 15284/2 k.u. Ružinov.

V Bratislave dňa 24.02.2020

Ing. Veronika Záňová



Mestská časť Bratislava–Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

Miestny úrad Bratislava Ružinov	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Dňa dňa:	P
Príjmy:	22 -11- 2019
Evidenčné číslo zápisu	
Číslo zápisu	

Miestny úrad MČ Bratislava - Ružinov
Odbor majetkový
Mierová 21
827 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
NM/CS/18175/2019/2/ASA

Naše číslo
UP/CS 178324/2019/2/UP11

Vybavuje/linka
Ing. arch. Szabóová/kl. 221

Bratislava
22. 11. 2019

Vec

Územnoplánovacia informácia a stanovisko z hľadiska Územného plánu a dopravy.

pozemok: katastrálne územie Ružinov
parcela KN-C 15284/2, zastavaná plocha a nádvorie, 1995 m², zapísanom na LV 6407
lokalita: ulica Sabinovská
účel vydania ÚPI: prevod vlastníckeho práva pozemku

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je uvedený pozemok nasledovnú reguláciu územia:

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA

obytné územie, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.

REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA A REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH:

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Telefón

+421 2 4828 4111

Bankové spojenie

4029062/0200

IČO/DIČ

00603155

2020699516

Internet/E-mail

www.ruzinov.sk

ruzinov@ruzinov.sk

Úradné hodiny

Po.: 7.30-17.00, Ut.: 7.30-15.00

St.: 7.30-17.00, Št.: 7.30-15.00

Pia.: 7.30-12.00

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Zájmové pozemky, ktoré sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,
- merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať,
- posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche,
- ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť,
- v dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu,
- základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.

PLATNÁ ÚPD:

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2007

ZaD 01 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2009

ZaD 02 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2012

ZaD 03 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2014

ZaD 05 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2014

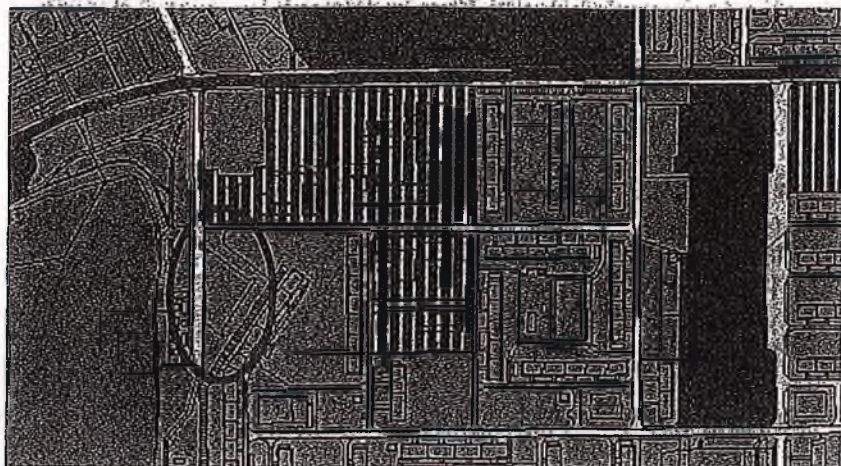
ÚPD NA ZONÁLNEJ ÚROVNI:

Nie je spracovaný

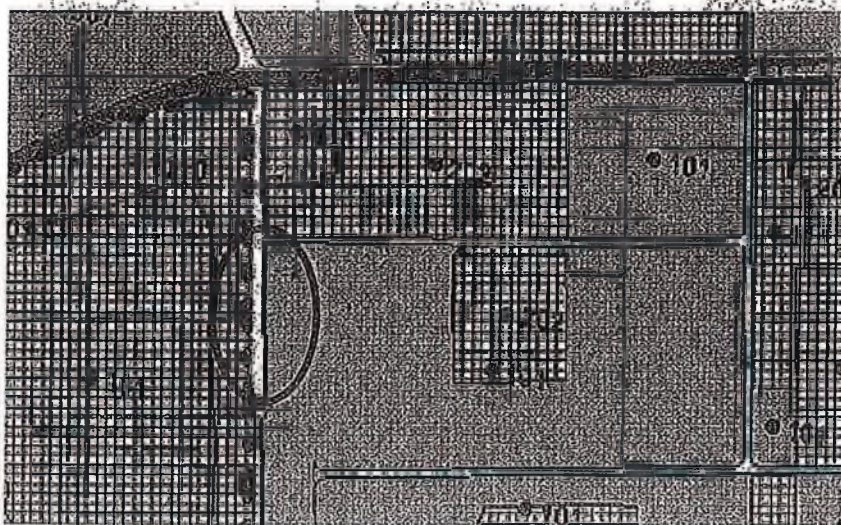
- Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je zverejnený na webovom sídle Hl. mesta SR Bratislavy: <https://bratislava.sk/sk/uzemny-plan>.

- Zaujmový pozemok sa nachádza v riešenom území, pre ktoré mestská časť Bratislava-Ružinov obstaráva územnoplánovacia dokumentáciu na zonálnej úrovni Územný plán zóny Štrkovecké jazero. Proces obstarávania je zverejnený na webovom sídle mestskej časti Bratislava-Ružinov: <https://www.ruzinov.sk/sk/content/view/uzemny-plan-zony-strkovecke-jazero>

obr. č. 1 Výrez z grafickej časti ÚPN, výkres č. 2.1: Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – Komplexné riešenie (s vyznačením lokalizácie záujmového pozemku)



obr. č. 2 Výrez z grafickej časti ÚPN, výkres č. 2.2: Regulačný výkres (s vyznačením dotknutej funkčnej plochy)



STANOVISKÁ K PREDAJU POZEMKU V LOKALITE SABINOVSKÁ, parc. KN-C č. 15284/2 k. ú. RUŽINOV

Stanovisko z hľadiska územného plánu a dopravy

Odbor územného plánu a dopravy Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov dáva k predaju pozemku nasledovné stanoviská:

Telefón

+421 2 4828 4111

Bankové spojenie

4029062/0200

IČO/DIČ

00603155
2020699516

Internet/E-mail

www.ruzinov.sk
ruzinov@ruzinov.sk

Úradné hodiny

Po.: 7.30-17.00, Út.: 7.30-15.00
St.: 7.30-17.00, Št.: 7.30-15.00
Pia.: 7.30-12.00

Stanovisko z hľadiska územného plánu:

Pozemok parc. KN-C č. 15284/2 k. ú. Ružinov, ktorý je predmetom predloženej žiadosti je podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov súčasťou obytného územia, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.

Záujmový pozemok o rozlohe 1995 m² sa nachádza v území viacpodlažnej zástavby obytného územia. Odpredaj pozemku žiadateľom – odporúčame, nakoľko odkúpením predmetného pozemku príde k sceleniu vlastníckych vzťahov v území.

Stanovisko z hľadiska dopravy:

Oddelenie dopravy po preskúmaní Vašej žiadosti z hľadiska dopravy nemá pripomienky a súhlasí s prevodom vlastníckeho práva predmetného pozemku.

UPOZORNENIE:

- Táto územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, dotknutého orgánu podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ktorý vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b stavebného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
- Územnoplánovacia informácia tiež nenahrádza stanovisko Mestskej časti Bratislava - Ružinov k investičnej činnosti a vyjadrenie Mestskej časti Bratislava - Ružinov k odňatiu poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.
- Územnoplánovacia informácia k uvedeným pozemkom platí jeden rok odo dňa vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo jej zmeny a doplnky na základe ktorých bola vydaná.
- Zároveň upozorňujeme, že na tú istú parcelu môže byť vydaná územnoplánovacia informácia viacerým žiadateľom.

Ing. Martin Chren
starosta

v zastúpení

Mgr. Alexandra Szökeová
vedúca odboru územného plánu a dopravy



Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Dátum dňa:	RZ HF
Prílohy:	21-11-2019
Evidenčné číslo záznamu:	771
Číslo zml.	10

Miestny úrad m. č. Bratislava-Ružinov
Odbor majetkový
TU

Váš list číslo/zo dňa
NM/CS 18175/2019/3/ASA

Naše číslo
ZP CS 18349/2019/2/DDU

Vybavuje/linka
Mgr. Dubová/48284409

Bratislava
20.11.2019

Vec: Žiadosť o stanovisko z hľadiska životného prostredia k prevodu vlastníckeho práva pozemku v k. ú. Ružinov do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Ružinov - stanovisko

Odbor majetkový Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov, listom zo dňa 18.11. 2019 požiadal o stanovisko z hľadiska životného prostredia k prevodu vlastníckeho práva pozemku „C-KN“ parc. č. 15284/2 k. ú. Ružinov do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Ružinov. Pozemok je evidovaný na LV č. 6407 v prospech vlastníka URBICOM, a. s., Šoltésovej 2, 811 08 Bratislava, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1995 m². Spoločnosť predložila mestskej časti Bratislava-Ružinov cenovú ponuku na predaj uvedeného pozemku.

Odbor životného prostredia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov, k predloženej žiadosti súhlasí s nasledovnými pripomienkami:

Podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov podľa § 47 je vlastník, správca alebo nájomca pozemku, na ktorom sa nachádza drevina, povinný sa o ňu starať, najmä ju ošetrovať a udržiavať. Z uvedeného dôvodu odporúčame pred prevodom pozemku zrealizovať posúdenie prevádzkovej bezpečnosti drevín v zmysle ktorého bude posúdený zdravotný stav drevín rastúcich vo štvorcoch na parkovisku.

Zároveň odporúčame pri predaji riešiť prevod pozemku spolu so stavbou na pozemku (parkovisko) aby bolo možné na nej realizovať zimnú-letnú údržbu.

V prípade, že sa na uvedenej parcele nachádzajú aj dažďové vpusty, ktoré odvodňujú parkovisko odporúčame ich riešiť v rámci prevodu vlastníctva.

S pozdravom

MIESTNY ÚRAD
BRATISLAVA RUŽINOV
Mierová 21
827 05

Ing. Alexandra Pagáčová
vedúca odboru životného prostredia

Telefón
+421 2 48 28 41 11

Bankové spojenie
4029062/0200

IČO/DIČ
00603155
2020699516

Internet/E-mail
www.ruzinov.sk
ruzinov@ruzinov.sk

Úradné hodiny
Po.: 7.30-17.00 Ut.: 7.30-15.00
St.: 7.30-17.00 Št.: 7.30-15.00
Pia.: 7.30-12.00



Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o.

Ekonomika a riadenie podnikov - Oceňovanie a hodnotenie podnikov
Stavebníctvo - Odhad hodnoty nehnuteľností, Pozemné stavby
Bartókova 4705/2, 811 02 Bratislava – Staré Mesto
+421 903 101 905. sazo@sazo.sk, www.sazo.sk

Znalecká organizácia, ev. č. 900277:

Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o.

IČO: 46 130 403

Zadávatel':

URBICOM, a.s.

IČO: 35 713 402

Dr. Vl. Clementisa 10, 821 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

ústna objednávka, zo dňa 14.05.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 32/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR
č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

- Pozemok p. č. 15284/2, spol. podiel 1/1, ul. Sabinovská, okres Bratislava II, obec BA-m.č. RUŽINOV,
k. ú. Ružinov, na LV č. 6407,
- Príslušenstvo – spevnená plocha na p. č. 15284/2.

Za účelom prevodu.

Počet strán: 19 z toho príloh: 8
Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD**1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení:

Pozemok p. č. 15284/2, spol. podiel 1/1, ul. Sabinovská, okres Bratislava II, obec BA-m.č. RUŽINOV, k. ú. Ružinov, na LV č. 6407,

Príslušenstvo – spevnená plocha na p. č. 15284/2.

2. Účel znaleckého posudku: Prevod.**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** ku dňu obhliadky 18.05.2020 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** ku dňu obhliadky 18.05.2020**5. Podklady na vypracovanie posudku:****a) Podklady dodané zadávateľom:**

p. č.	doklad	originál/kópia
1	Územno plánovacia informácia, zo dňa 25.05.2020	sken
2	Potvrdenie o veku spevnenej plochy (parkovisko), zo dňa 14.05.2020	sken

b) Podklady získané znalcom:

- Obhliadka predmetu posúdenia a príslušného okolia, dňa 18.05.2020
- Výpis z listu vlastníctva č. 6407, www.katasterportal.sk, zo dňa 14.05.2020
- Kópia katastrálnej mapy, zbgis.skgeodesy.sk, zo dňa 14.05.2020
- Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 18.05.2020

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov. www.slov-jex.sk
- Zákon NR SR č. 162/69465 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov.
- Zákon FZ ČSSR č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.
- 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 predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/69465 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z. z., ktorým sa ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb, v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Vyparína, M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3. www.usi.sk
- www.katasterportal.sk, www.skgeodesy.sk, zbgis.skgeodesy.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.e-obce.sk, www.bratislava.sk

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**Výber použitej metódy:**

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

Definície pojmov

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

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

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

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \text{ [€]},$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \text{ [€]},$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (USI Žilina - ISBN 80-7100-827-3).

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \text{ [€]},$$

kde: VH – východisková hodnota,
M – počet merných jednotiek,
RU – rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 69466,
 k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 69466 a posledným známym termínom ohodnotenia. Podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR pre I. Q 2020 = 2,618,
zdroj: <https://www.usi.sk/index.php/sk/blog/stavebnictvo>,
 k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
 k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
 k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
 k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
 k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv, je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovaných nehnuteľností – Bratislava II, k. ú. Ružinov = 1,05.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu: $TH = VH - HO$ alebo: $TH = VH(TS/100)$ [€]

kde: TH – technická hodnota stavby [€],
 VH – východisková hodnota stavby [€],
 HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
 TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$TS = 100 - O$, kde O – opotrebenie stavby [%].

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota (kombinovaná metóda) nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je prenajatá a nedosahuje výnos formou prenájmu. Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom 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. 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) List vlastníctva č. 6407:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú v Správe katastra pre okresné mesto Senec, okres Bratislava II, obec BA-m.č. RUŽINOV, k. ú. Ružinov, nasledovne:

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.
15284/ 2	1995	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 URBICOM, a.s., Šoltésovej 2, Bratislava, PSČ 811 08, SR

1 / 1

IČO:

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-4104/2006 z 7.4.2006.

ČASŤ C: TARCHY

Bez zápisu

Iné údaje: 1 Protokol k evidenčnej zmene, R-399/2019

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením za účasti znalca, vykonaná dňa 18.05.2020. V rámci miestnej obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia predmetu posúdenia a príľahlej lokality.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom: Bola dodaná územno plánovacia informácia. Znalcom nebol zaznamenaný nesúlad so skutočným stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom: Znalcom nebol zaznamenaný nesúlad so skutočným stavom.

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

- o Pozemok p. č. 15284/2, spol. podiel 1/1, ul. Sabinovská, okres Bratislava II, obec BA-m.č. RUŽINOV, k. ú. Ružinov, na LV č. 6407,
- o Príslušenstvo – spevnená plocha na p. č. 15284/2.

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Vonkajšia úprava: parkovisko p. č. 15284/2

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: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1995 \cdot 0,9 = 1795,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,618$
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 [%]
parkovisko p. č. 15284/2	1980	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

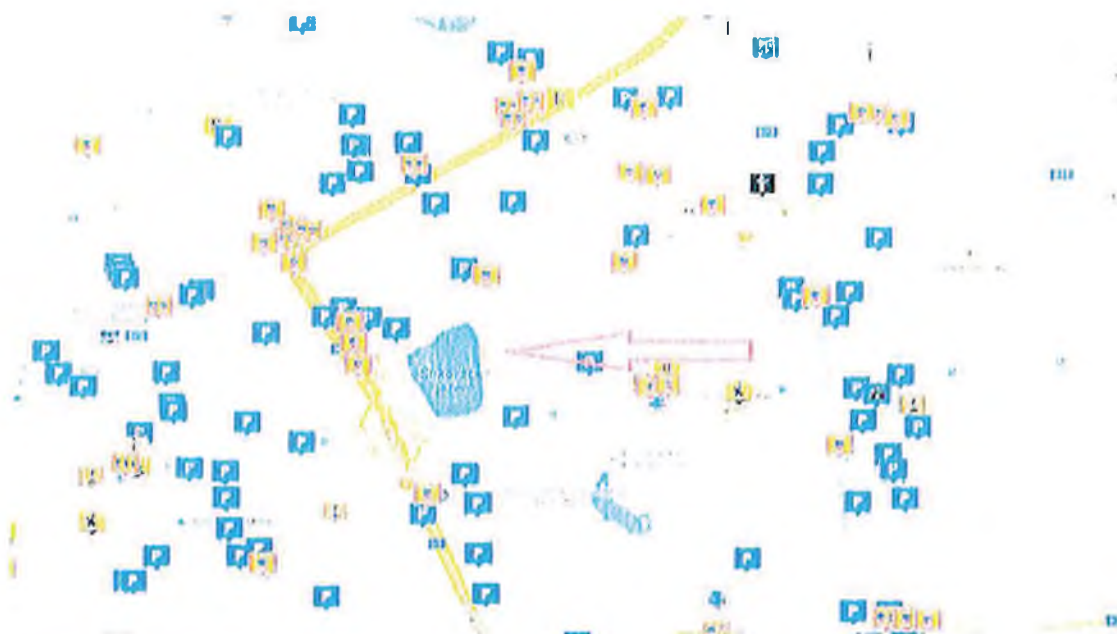
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1795,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,618 \cdot 1,05$	75 367,37
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 75 367,37 \text{ €}$	25 119,94

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok p. č. 15284/2, spol. podiel 1/1, ul. Sabinovská, okres Bratislava II, obec BA-m.č. RUŽINOV, k. ú. Ružinov, na LV č. 6407, sa nachádza v zóne zastavanej najmä bytovými domami.

Obyvateľstvu sú k dispozícii športoviská, kúpalisko, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, divadlá, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká. Prístup k predmetu posúdenia je po mestskej komunikácii, v blízkosti je možnosť parkovania, a zastávka MHD. Dopravné spojenie s centrom mesta je cca 10 min., v závislosti od dopravnej situácie. V meste je v dosahu vlaková autobusová a lodná doprava. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie nehnuteľností je možné v zmysle listu vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie, umiestnenie pozemku „I – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce“, spôsob využívania pozemku „22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti“.

V zmysle predloženej územno plánovacej informácie – viacpodlažná zástavba obytného územia. V čase obhliadky slúži daná spevnená plocha ako parkovisko.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Neboli znalcom zaznamenané.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pozemok p. č. 15284/2, spol. podiel 1/1, ul. Sabinovská, okres Bratislava II, obec BA-m.č. RUŽINOV, k. ú. Ružinov, na LV č. 6407, sa nachádza v zóne zastavanej najmä bytovými domami. V blízkosti objektu je umiestnená zastávka MHD. Dopravné spojenie s centrom mesta je cca 10 min, v závislosti od dopravnej situácie. Pozemky je rovinatý. Možnosť parkovania je dostatočná. Pripravenosť inžinierskych sietí je veľmi dobrá, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, plynovodom, možnosťou napojenia na elektrickú energiu, telefón, internet.

Na základe týchto skutočností ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý uvádzajú v realitných kanceláriách stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

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_{PDj}	Váha v_j	Výsledok $k_{PDj} * v_j$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,10
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,400	30	42,00

	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,400	8	11,20
	nehnutel'nosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	2,100	7	14,70
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
	Typ nehnuteľnosti				
6	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,700	10	7,00
	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
7	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
8	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,700	6	4,20
	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
9	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
	Konfigurácia terénu				
10	rovinatý, alebo mierne svažovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
11	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	2,100	7	14,70
	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
12	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,100	7	14,70
	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
13	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	10	21,00
	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
14	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,400	8	11,20
	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
15	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60
	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
16	bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
17	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
18	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,700	4	2,80
	Názor znalca				
19	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,400	20	28,00
	Spolu			180	238,49

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 238,49 / 180$	1,325
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 25\ 119,94 \text{ €} * 1,325$	33 283,92 €

3.2 POZEMKY

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie.

Pozemok je rovinný. Možnosť parkovania je v bezprostrednej blízkosti domu. Pripravenosť inžinierskych sietí je veľmi dobrá, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, plynovodom, možnosťou napojenia na elektrickú energiu, telefón, internet.

Na základe týchto skutočností ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý uvádzajú v realitných kanceláriách stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie nasledovne:

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15284/2	ostatná plocha	1995,00	1/1	1995,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,55
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytých zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytých a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>povolená výstavba bytového domu</i>	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,55 * 1,00 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 2,80 * 1,00$	8,8862
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 8,8862$	589,95 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15284/2	$1\,995,00 \text{ m}^2 * 589,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 176 950,25
Spolu		1 176 950,25

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE****Otázka:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

Pozemok p. č. 15284/2, spol. podiel 1/1, ul. Sabinovská, okres Bratislava II, obec BA-m.č. RUŽINOV, k. ú. Ružinov, na LV č. 6407,

Príslušenstvo – spevnená plocha na p. č. 15284/2.

Odpoveď:**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
parkovisko p. č. 15284/2	33 283,92
Pozemky	
Pozemok p. č. 15284/2, okres Bratislava II, obec BA-m.č. RUŽINOV, k. ú. Ružinov, na LV č. 6407 - parc. č. 15284/2 (1 995 m ²)	1 176 950,25
Všeobecná hodnota celkom	1 210 234,17
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 210 000,00

Slovom: Jedenná milión dväťdesaťtisíc Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou, sú uvedené v časti II - Posudok, 3. Stanovenie všeobecnej hodnoty, po "c". Mimoriadne riziká neboli znalcom identifikované.

Znalecký úkon (znalecký posudok) vypracovali:

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING – znalec v odbore Stavebníctvo, ev. č. 914882

Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže správnosť znaleckého úkonu (znaleckého posudku) osobne potvrdiť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle § 16 vyhlášky MS SR č. 228/2018 Z. z.:

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING – Odhad hodnoty nehnuteľností

V Bratislave dňa 27.05.2020

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
štatutárny orgán znaleckej organizácie/konateľ
Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o.

IV. PRÍLOHY

p. č.	doklad	formát	počet strán
1	Výpis z listu vlastníctva č. 6407. www.katastrportal.sk , zo dňa 14.05.2020	A4	1
2	Kópia katastrálnej mapy, zgis.skgredey.sk , zo dňa 14.05.2020	A4	2
3	Uzemno plánovacia informácia, zo dňa 25.05.2020	A4	3
4	Potvrdenie o veku spevnenej plochy (parkovisko), zo dňa 14.05.2020	A4	1
5	Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 18.05.2020	A4	1
	spolu		8

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍOkres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Ružinov

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 14.05.2020
Čas vyhotovenia: 19:37:35**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6407**

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.
15284/ 2	1995	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 URBICOM, a.s., Šoltésovej 2, Bratislava, PSČ 811 08, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-4104/2006 z 7.4.2006.

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

1 Protokol k evidénčnej zmene, R-399/2019

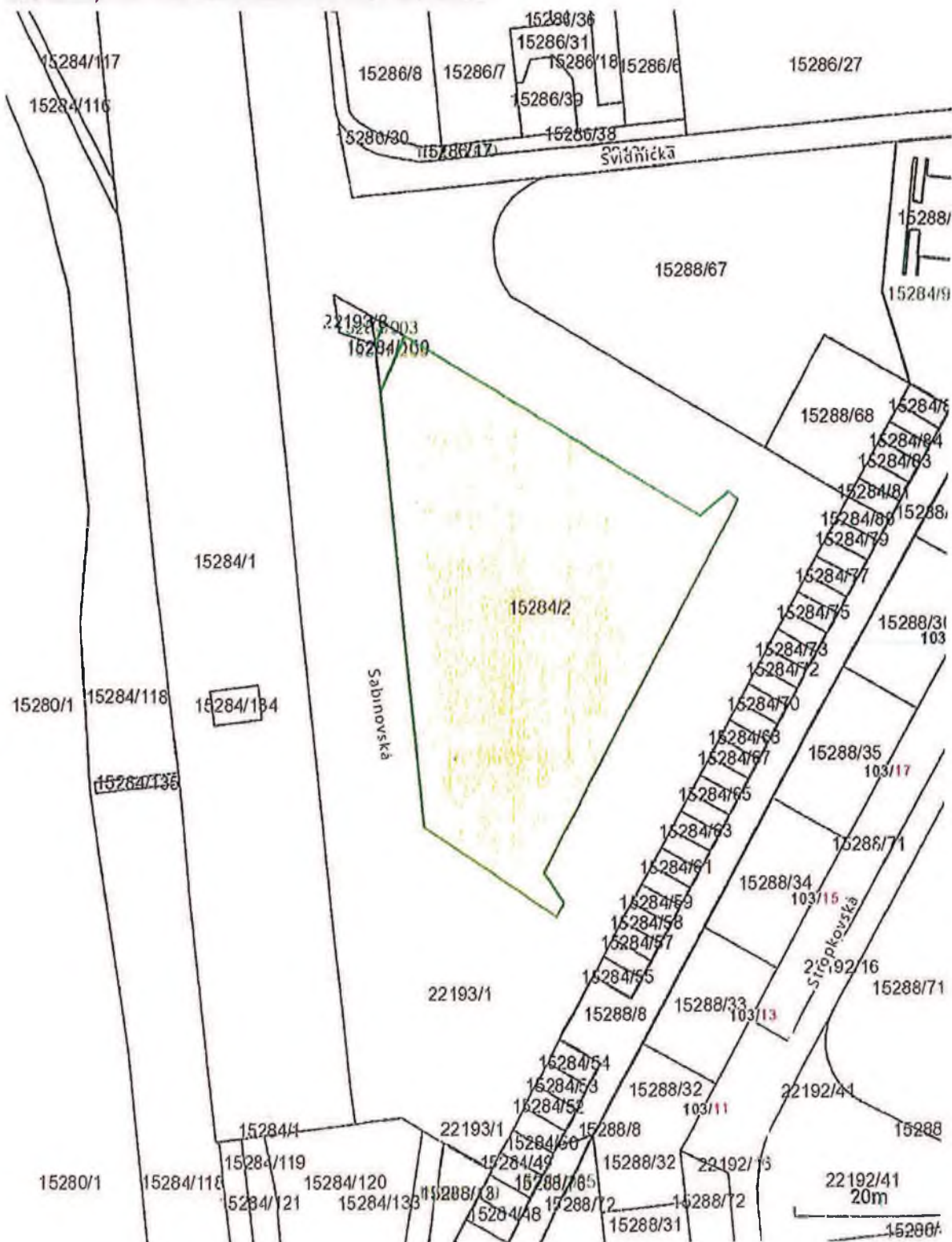
Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Export

Bratislavský > Bratislava II > Bratislava Ružinov > k.ú. Ružinov



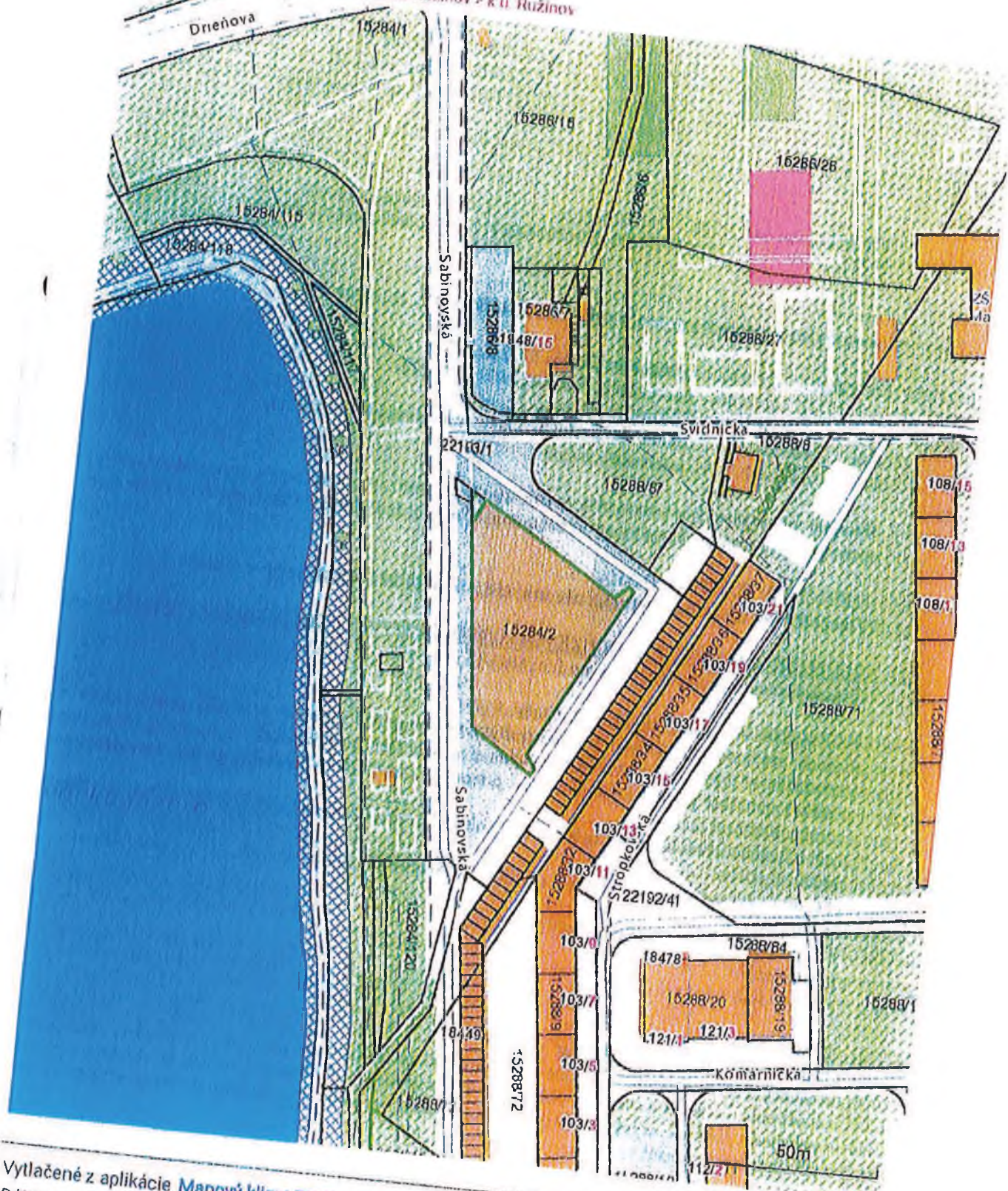
Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

Dátum: 14.5.2020

(1/

Export

Bratislavský > Bratislava II > Bratislava-Ružinov > k.ú. Ružinov





Mestská časť Bratislava–Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

Zillion a.s.
Laurinská 18
811 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
---/25.05.2020

Naše číslo
CS 8881/2020/UP12

Vybavuje/linka
Ing. arch. Arpáš/kl. 221

Bratislava
25. 05. 2020

Vec

Územnoplánovacia informácia k pozemku 15284/2 v k.ú. Ružinov

pozemky: katastrálne územie Ružinov
pozemky parcely KN-C č. 15284/2
lokalita: Strkovecké jazero
rozsah zámeru: prevod pozemku do vlastníctva žiadateľa Zillion a.s.
účel vydania ÚPI: informácia o území

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú uvedené pozemky nasledovnú reguláciu územia:

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA

Viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.

REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA A REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

Viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia –v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcií územia.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH:

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc

Telefón

+421 2 4828 4111

Bankové spojenie

4029062/0200

IČO/DIČ

00603155
2020699516

Internet/E-mail

www.ruzinov.sk
ruzinov@ruzinov.sk

Úradné hodiny

Po.: 7.30-17.00, Ut.: 7.30-15.00
St.: 7.30-17.00, Št.: 7.30-15.00
Pi.: 7.30-12.00

- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Zaujímavé pozemky, ktoré sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,
- merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať,
- posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche,
- ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť,
- v dotváraní územia je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu,
- základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.

V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

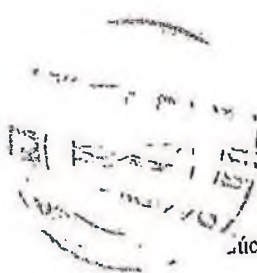
PLATNÁ ÚPD:*Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2007**ZaD 01 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2009**ZaD 02 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2012**ZaD 03 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2014**ZaD 05 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2014***ÚPD NA ZONÁLNEJ ÚROVNI:** *Nie je.*

- *Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je zverejnený na webovom sídle Hl. mesta SR Bratislavy: <https://bratislava.sk/sk/uzemny-plan>.*

Stanovisko z hľadiska odboru územného plánu a dopravy:

Funkcia sa nachádza v území slúžiacom pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúcim nevyhnutným zariadeniam – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

- umiestnenie stavieb a zariadení zabezpečujúcich komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané dc objekty bývania napr. zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc sú v súlade so záväznou časťou ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy. S odpredajom pozemku pre daný účel z hľadiska územného a dopravného súhlasíme.



Ing. Martin Chren
starosta
v zastúpení

Mgr. Alexandra Szökeová
člka odboru územného plánu a dopravy

Telefón

+421 2 4828 4111

Bankové spojenie

4029062/0200

IČO/DIČ

00603155

2020699516

Internet/E-mail

www.ruzinov.skruzinov@ruzinov.sk

Úradné hodiny

Po.: 7.30-17.00, Ut.: 7.30-15.00

St.: 7.30-17.00, Št.: 7.30-15.00

Pi.: 7.30-12.00



Bratislava, 14.5.2020

Vec: Čestné prehlásenie pre účely vyhotovenia znaleckého posudku

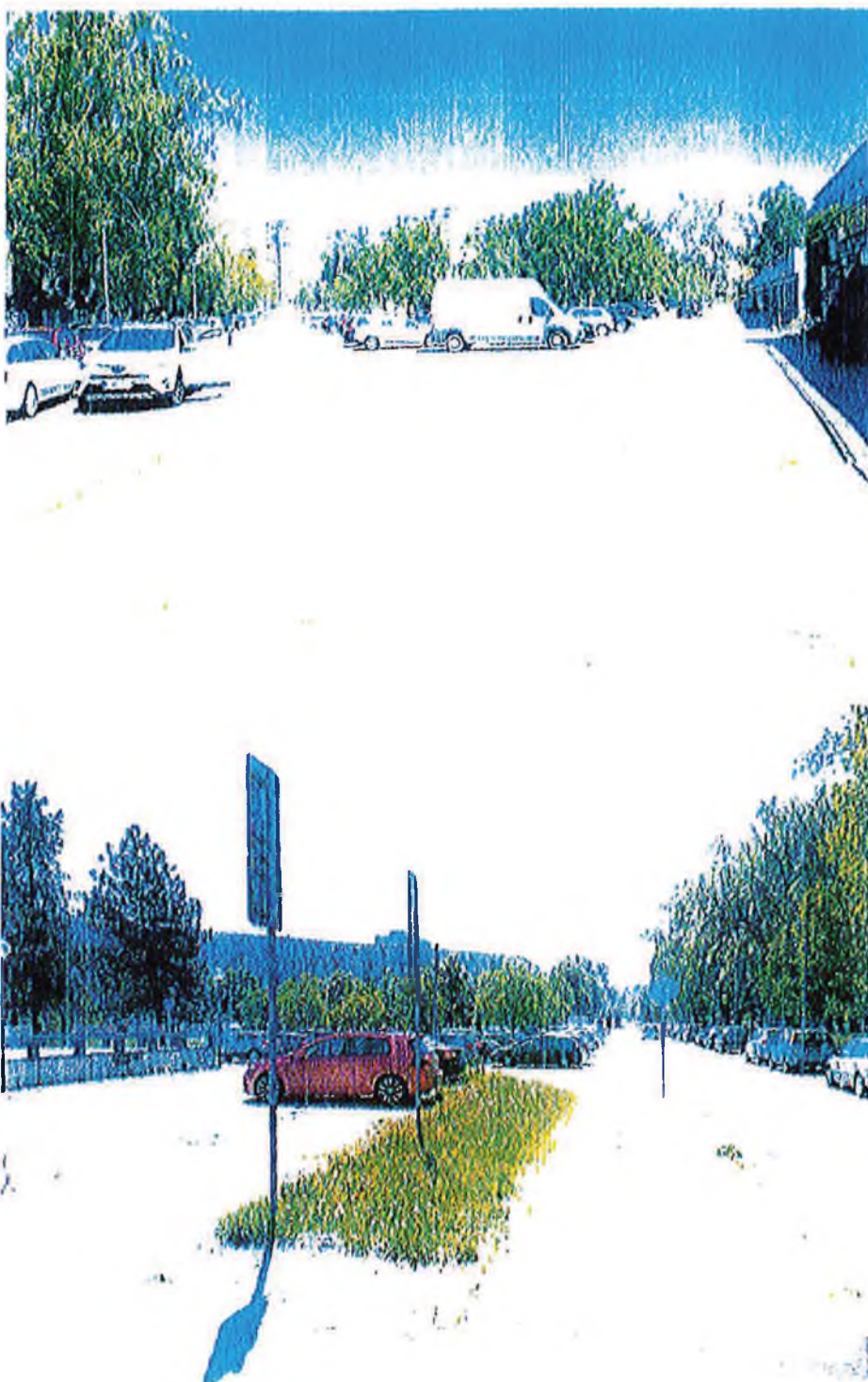
V súvislosti so záujmom našej spoločnosti o vyhotovenie znaleckého posudku na pozemok nachádzajúci sa pri Štrkoveckom jazere – parc. č. 15284/2 o výmere 1.995 m², si týmto dovoľujem ako štatutárny zástupca spoločnosti prehlásiť, že podľa našich zisťovaní a odhadov, bola spevnená plocha, nachádzajúca sa na uvedenom pozemku vybudovaná v období medzi rokmi 1976 – 1982.

Uvedené prehlásenie je pre účely vyhotovenia znaleckého posudku znaleckou organizáciou ev. č. 900277 - Stavebná a znalecká organizácia, s. r. o., Bartókova 4705/2, 811 02 Bratislava.

Ing. Dušan Peško
Člen predstavenstva

Dr. ...

- 6 -



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

- v odbore 370000 STAVEBNÍCTVO, odvetviach
 - 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností,
 - 370100 Pozemné stavby,
- v odbore 510000 EKONOMIKA A RIADENIE PODNIKOV, odvetví
 - 510101 Oceňovanie a hodnotenie podnikov,

pod evidenčným číslom 900277.

Znalecký úkon (znalecký posudok) je zapísaný v denníku pod číslom 32/2020.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. JAROSLAV KAREL, PhD., EUR ING
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
štatutárny orgán znaleckej organizácie/konateľ
Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o.

STANOVISKO

K bodu: „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti – pozemku, vrátane spevnenej plochy – nekrytého parkoviska na pozemku sa nachádzajúcom v lokalite Sabinovskej ulice Bratislave, parcely registra „C“ KN parc. c. 15284/2, katastrálne územie Ružinov, evidovanej na LV c. 6407 vo vlastníctve spoločnosti URBICOM, a.s. so sídlom Dr. VI. Clementisa 10, 821 02 Bratislava, IČO: 35 713 402 do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Ružinov“

Predkladateľ: Ing. Martin Chren, starosta

zo zasadnutia Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (KLPaK)
mestskej časti Bratislava-Ružinov zo dňa 15. 06. 2020

KLPaK prerokovala a

1. berie na vedomie „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti – pozemku, vrátane spevnenej plochy – nekrytého parkoviska na pozemku sa nachádzajúcom v lokalite Sabinovskej ulice Bratislave, parcely registra „C“ KN parc. c. 15284/2, katastrálne územie Ružinov, evidovanej na LV c. 6407 vo vlastníctve spoločnosti URBICOM, a.s. so sídlom Dr. VI. Clementisa 10, 821 02 Bratislava, IČO: 35 713 402 do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Ružinov“,

2. odporúča prerokovať na MZ „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti – pozemku, vrátane spevnenej plochy – nekrytého parkoviska na pozemku sa nachádzajúcom v lokalite Sabinovskej ulice Bratislave, parcely registra „C“ KN parc. c. 15284/2, katastrálne územie Ružinov, evidovanej na LV c. 6407 vo vlastníctve spoločnosti URBICOM, a.s. so sídlom Dr. VI. Clementisa 10, 821 02 Bratislava, IČO: 35 713 402 do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Ružinov“.

Hlasovanie:

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

JUDr. Michaela Biharyová, v.r.
predsedníčka komisie

V Bratislave, 15. 06. 2020
Zapísala: Zeleníková

STANOVISKO

K bodu: „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti – pozemku, vrátane spevnenej plochy – nekrytého parkoviska na pozemku sa nachádzajúcom v lokalite Sabinovskej ulice Bratislave, parcely registra „C“ KN par. Č. 15284/2, katastrálne územie Ružinov, evidovanej na LV č. 6407 vo vlastníctve spoločnosti URBICOM, a.s. so sídlom Dr. Vl. Clementisa 10, 821 02 Bratislava.

IČO: 35 713 402 do vlastníctva spoločnosti Ružinovská rozvojová spoločnosť, s.r.o., so sídlom Mierová

21, 827 05 Bratislava, identifikačné číslo 52 954 790.“

Predkladateľ: Mgr. Pavol Balžanka, prednosta

**zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností (KFPČ)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 17.6. 2020**

KFPČ prerokovala a

1/ berie na vedomie **predložený materiál:** „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti – pozemku, vrátane spevnenej plochy – nekrytého parkoviska na pozemku sa nachádzajúcom v lokalite Sabinovskej ulice Bratislave, parcely registra „C“ KN par. Č. 15284/2, katastrálne územie Ružinov, evidovanej na LV č. 6407 vo vlastníctve spoločnosti URBICOM, a.s. so sídlom Dr. Vl. Clementisa 10, 821 02 Bratislava.

IČO: 35 713 402 do vlastníctva spoločnosti Ružinovská rozvojová spoločnosť, s.r.o., so sídlom Mierová

21, 827 05 Bratislava, identifikačné číslo 52 954 790.“

2/ odporúča MZ schváliť.

Ing. Vladimír Sirotko, PhD., v.r.
predseda KFPČ

Zapísala:
Emilie Sihelníková
tajomníčka KFPČ

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov
Komisia územného plánovania a životného prostredia

V Bratislave dňa 15. 06. 2020

STANOVISKO

Komisie územného plánovania a životného prostredia k materiálu „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľností – pozemku, vrátane spevnenej plochy – nekrytého parkoviska na pozemku sa nachádzajúcom v lokalite Sabinovskej ulice v Bratislave, pozemok registra C-KN parc. č. 15284/2 v k. ú. Ružinov, evidovaného na LV č. 6407 vo vlastníctve spoločnosti URBICOM, a. s., so sídlom Dr. Vl. Clementisa 10, 821 02 Bratislava, IČO: 35 713 402 do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Ružinov“:

Komisia územného plánovania a životného prostredia berie materiál na vedomie a odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Ružinov materiál prerokovať a schváliť.

hlasovanie:

prítomní:

6

za:

Mgr. Maroš Mačuha, PhD., Ing. Petra Kurhajcová, Mgr. Jozef Matúšek, Mgr. Michal Vicár

zdržal sa:

Ing. Katarína Šimončíčová, Mgr. Peter Herceg

proti:

0

Ing. Katarína Šimončíčová, v. r.
predsedníčka Komisie

Mgr. Peter Herceg, v. r.
podpredseda Komisie

Mgr. Maroš Mačuha, v. r.
podpredseda Komisie

zapísala: Ing. arch. Patrícia Rusnáková
tajomníčka

Komisia dopravy
Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Ružinov

Stanovisko

Komisie dopravy zo dňa 16. 06. 2020 k materiálu:

„Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľností – pozemku, vrátane spevnenej plochy – nekrytého parkoviska na pozemku sa nachádzajúcom v lokalite Sabinovskej ulice v Bratislave,
par. registra „C“ KN par. č. 15284/2, kat. úz. Ružinov, evidovanej na LV č. 6407 vo vlastníctve
spoločnosti URBICOM, a.s. so sídlom Dr. Vl. Clementisa 10, 82102 Bratislava,
IČO 35 713 402 do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Ružinov.“

Komisia dopravy berie predložený materiál na vedomie, odporúča prevod vlastníckeho práva za odporúčanú sumu.

hlasovanie:

prítomní: 7

za: Ing. Petra Kurhajcová, JUDr. Matúš Meheš, Mgr. Maroš Mačuha PhDr. Vladimír Košinár

zdržal sa: Mgr. Peter Herceg, Dan Kollár
proti: Ing. Monika Ďurajková

Mgr. Peter Herceg, v.r.
predseda komisie

Zapísala:
Ivana Hiebschová