

Znalec:**Ing. Katarína ŠILHÁROVÁ**

adresa: Jilemnického 17, 902 01 Pezinok

tel.č. +421 902 313 773, e-mail.: silharova@gmail.com*odbor: STAVEBNÍCTVO**odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností**Evidenčné číslo znalca: 915601***Zadávateľ :**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne námestie č.1

814 99 Bratislava

Číslo spisu / objednávky:

objednávka č.: OTS 2003734 SNM/20/123/Ak, zo dňa 17.12.2020

elektronicky doručená dňa: 18.12.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 02/ 2021**Vo veci :**

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

novovzniknutého pozemku "KN C" parc.č. 3071/3, k.ú. Ružinov - záhrada vo výmere 151 m², bez založeného LV vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava, ktorý vznikol odčlenením od pozemkov "KN E" parc.č. 1334 a parc.č. 1337/100 na základe geometrického plánu č. 74/2020**pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv****Počet strán posudku:**

Znalecký posudok obsahuje 54 vrátane obálky, z toho prílohy tvoria 37 strán

Počet vyhotovení:

Znalecký posudok bol vypracovaný v 4 rovnopisoch, z ktorých 1 ostáva archivovaný u znalca. Zadávateľovi boli odovzdané 3 rovnopisy + CD.

Dátum spracovania :

v Pezinku dňa 11.01.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

novovzniknutého pozemku "KN C" parc.č. 3071/3, k.ú. Ružinov - záhrada vo výmere 151 m², bez založeného LV vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava, ktorý vznikol odčlenením od pozemkov "KN E" parc.č. 1334 a parc.č. 1337/100 na základe geometrického plánu č. 74/2020, ktorý bol zhotovený GKK geodetická služba, s.r.o. - Ing. Matúšom Reisingerom, autorizačne overeným Ing. Jánom Križanom dňa 28.05.2020 a úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava dňa 11.06.2020 pod č. G1-1136/2020, **pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv**

v zmysle Prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

plánovaná zmena vlastníckych práv - predaj nehnuteľnosti žiadateľovi

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): ku dňu obhliadky: 22.12.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje

ku dňu obhliadky: 22.12.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS 2003734 SNM/20/123/Ak zo dňa 17.12.2020, doručená elektronicky dňa 18.12.2020
- Stanovisko k žiadosti o odpredaj pozemku č. MAGS OUPD 48569/20-123117 OUP 406/20 zo dňa 11.5.2020
- Geometrický plán č. 74/2020 na rozdelenie pozemkov a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti parc.č. 3071/3, ktorý bol zhotovený GKK geodetická služba, s.r.o. - Ing. Matúšom Reisingerom, autorizačne overeným Ing. Jánom Križanom dňa 28.05.2020 a úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava dňa 11.06.2020 pod č. G1-1136/2020

b) Podklady obstarané znalcom:

- Aktuálna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 07.01.2021, vytvorená cez www.katasterportal.sk
- Výpis z katastra nehnuteľností pre pozemok parc.č. 3071/3, nezaložený LV, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny charakter
- Informatívna kópia z mapy vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter (E KN parcela č.1334).
- List vlastníctva č. 1 – čiastočný výpis zo dňa 09.1.2021, vytvorený cez katasterportal.sk - informatívny charakter pre pozemok parc.č. 1334 E KN
- Informatívna kópia z mapy vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter (E KN parcela č.1337/100).
- List vlastníctva č. 7868 – čiastočný výpis zo dňa 09.1.2021, vytvorený cez katasterportal.sk - informatívny charakter pre pozemok parc.č. 1337/100 E KN
- Záznam z obhliadky nehnuteľnosti dňa 22.12.2020 - vyhotovenie fotodokumentácie skutkového stavu, využitia a prístupu k nehnuteľnosti
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase - ponuky realitných kancelárií z www.reality.sk, www.topreality.sk, www.nehnuteľnosti.sk,
- Analýza verejne prístupných kúpnych zmlúv z webovej stránky hlavného mesta Bratislava - https://zverejnovanie.bratislava.sk/dp/id_ktg=1015&p1=63800

- Údaje z webových stránok www.slov-lex.sk, www.nbs.sk, www.upsvar.sk, www.zbgis.sk, www.katasterportal.sk, www.bratislava.sk, www.nehnutenosti.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- 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 v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška č. 228/2018 MS SR, 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 predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MŽP SR č. 453/200 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Zákon NR SR č. 162/1995, o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., 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
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., Štatistického úradu SR z 22. júna 2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov;
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001; 2. vydanie.
- Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

Príloha č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia)

Posudzované veličiny - 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 opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

Základné postupy ohodnocovania nehnuteľností a stavieb - definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov VŠH_{POZ}

Všeobecná hodnota stavieb sa stanoví nasledovnými metódami:

- a) Porovnávací metóda
- b) Výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) Metóda polohovej diferenciácie

Porovnávací metóda

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku)s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. 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:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.)
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 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 tesne 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.

Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = OZ / k \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Metóda polohovej diferenciacie

E.3.1 Pozemky

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,²⁾ pozemky v zriadených záhradkových osadách,³⁾ pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,⁴⁾ 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^{4a)}
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky⁵⁾ mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky⁵⁾ mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [€/m^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku,

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, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov 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 a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov 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 nehnuteľnosti je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_T \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-]$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,7-2,0)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,5-2,0)

(intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k dátumu ohodnotenia)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,8-1,2)

k_F – koeficient funkčného využitia (0,8-2,0)

Uplatnenie koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie k dátumu ohodnotenia, hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky)

k_T – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,8-1,5)

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 zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)

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

k_R – koeficient redukovujúcich faktorov

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

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukovujúcich 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 redukovujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie objektivizujúcich koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v prílohy č. 3 časti E, bodu E.3.1.1 Vyhľ. MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení.

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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Podľa prílohy č.3 vyhlášky k vyhláške MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov v znení neskorších predpisov.

Porovnávacia metóda

Oblasť lokality Ružinov - Prievoz je čo do možnosti výstavby takmer vyčerpaná, pozemky v zastavanom území takmer nie sú k dispozícii, v zmysle územnoplánovacej informácie sa jedná o stabilizované územie. Inzerované ponuky v danej lokalite sa vyskytujú, nie sú však vhodné pre zabezpečenie transakčného prístupu (predmetom posudku je pozemok s výmerou 151 m²), ponuková cena je za stavený pozemok veľkosťou vhodný na výstavbu RD v rozsahu cien 210 - 450 €/m² (časť ponuky realitných kancelárií je uvedená v prílohe tohto posudku). Priemerná ponuková cena stavebných pozemkov podľa portálu www.nehnuteľnosti v 52. týždni v roku 2020 je 251,-€/m². V ponúkanej cene realitných kancelárií je zahrnutá provízia realitnej kancelárie. Údaje uvedené v inzerovaných ponukách sú často skreslené a zavádzajúce, najmä z pohľadu funkčného využitia pozemku sú informácie z územného plánu často nesprávne interpretované, chýbajú údaje o možnosti napojenia na inžinierske siete a iné.

Podklady pre porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti - kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho, a pod.). V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o zrealizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné.

Kúpne zmluvy zverejňované na stránkach hlavného mesta SR Bratislava nie sú vhodné do porovnávania tak, aby bol zabezpečený transakčný prístup. Väčšinou sa jedná o pozemky pod komunikáciami alebo pozemky určené pre vedenie inžinierskych sietí, t.j. zriadenie vecného bremena, ktorých hodnota sa pohybuje na úrovni 1/3 z ponukovej ceny pozemku určeného pre výstavbu pre bývanie. Z dostupných zmlúv nie je zrejmý účel využitia, možnosti prístupu a vybavenia, možnosť napojenia na inžinierske siete, rozsah obmedzení a iné faktory, ktoré tvoria hlavné atribúty porovnávania.

Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade neboli k dispozícii relevantné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpno-predajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.), nie je stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou možné vykonať. Analýza kúpnych zmlúv zverejňovaných na stránkach hlavného mesta a analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o pohybe trhu nehnuteľností v danej oblasti a čase.

Z uvedených dôvodov som pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v záujme dosiahnutia čo najväčšej objektivity použila **METÓDU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť, vybavenie pozemku IS a možnosti prístupu.

Stanovenú všeobecnú hodnotu pozemku považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle stanovená vrátane DPH.

V znaleckom posudku som použila rozpočtové ukazovatele, koeficienty a postupy uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline 2001.

Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR pre odbor stavebníctvo ako celok platných pre **3Q 2020** ($k_{cu} = 2,638$).

b/ VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE**b1/ List vlastníctva č. 7868**

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 7868 k.ú. Ružinov, okres Bratislava II, obec BA - Ružinov. Pozemok je evidovaný v registri „E“ na mape určeného operátu:

Časť A: Majetková podstata

LV č. 7868 v k.ú. Ružinov:		Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu			
Parc.č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest.pozemku
1337/100	53	ostatná plocha	7		1

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku: 1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód CPU - číslo pôvodného k.ú.: 7: Prievoz

Časť B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 1/1
Bratislava, PSČ 814 99, SR

Vlastníci :

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,
Titul nadobudnutia: Bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia (viď. list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku)

Časť C: ĽARCHY:

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku - neboli zistené v súvislosti s predmetom ohodnotenia.

Iné údaje: Vid' list vlastníctva, bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia.

b2/ List vlastníctva č. 1

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov, okres Bratislava II, obec BA - Ružinov. Pozemok je evidovaný v registri „E“ na mape určeného operátu:

Časť A: Majetková podstata

LV č. 1 v k.ú. Ružinov:		Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu			
Parc.č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest.pozemku
1334	2562	orná pôda	7		2

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku: 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Kód CPU - číslo pôvodného k.ú.: 7: Prievoz

Časť B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 1/1
Bratislava, PSČ 814 99, SR

Vlastníci :

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 37572/2020

Na liste vlastníctva je uvedená plomba bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia.

Titul nadobudnutia: Bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia (viď. list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku)

Časť C: ĽARCHY:

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku - neboli zistené v súvislosti s predmetom ohodnotenia.

Iné údaje: Vid' list vlastníctva, bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia.

b3/ Výpis z katastra nehnuteľností

Predmet ohodnotenia nie je evidovaný na liste vlastníctva. Vo výpise z katastra nehnuteľností je predmet ohodnotenia evidovaný v k.ú. Ružinov, okres Bratislava II, obec BA – Ružinov. Pozemok je evidovaný v registri „C“ na katastrálnej mape:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

<i>Parc.č.</i>	<i>Výmera v m²</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Spôsob využitia</i>	<i>List mapy</i>	<i>Umiest.pozemku</i>
3071/3	151	záhrada	4	7031	1

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku: 1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód spôsobu využitia 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.

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nie je založený

b4/ Geometrický plán č. 74/2020

K dispozícii bol Geometrický plán č. 74/2020, ktorý bol zhotovený GKK geodetická služba, s.r.o. - Ing. Matúšom Reisingerom, autorizačne overeným Ing. Jánom Križanom dňa 28.05.2020 a úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava dňa 11.06.2020 pod č. G1-1136/2020, na určenie vlastníckych práv k pozemku parc.č. 3071/3.

Z geometrického plánu vyplýva:

Novovzniknutá parcela č. 3071/3 registra C KN vznikla odčlenením dielu č. 1 od parcely č. 1334 registra E KN vo veľkosti 98 m² a odčlenením dielu č.2 od parcely č. 1337/100 registra E KN vo veľkosti 53 m². Novovzniknutý pozemok má výmeru spolu 151 m², kód využitia 4 s druhom pozemku ako záhrada.

Zmeny na základe geometrického plánu nie sú v súčasnosti evidované v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva.

c/ ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Miestna obhliadka hodnotených nehnuteľností spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 22.12.2020 za účasti znalca a žiadateľa, prítomnosť zadávateľa nebola nutná. Pozemok tvorí oplotenú záhradu ako súčasť nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľov a je prístupný z Kladnianskej ulice popri RD cez pozemky žiadateľa alebo bránkou pre peších z vnútrobloku prístupného z Martinskej ul.. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol zaznamenaný skutkový stav nehnuteľnosti, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti, tvar a využitie pozemku, bola vykonaná fotodokumentácia a spolu so záznamom z obhliadky je súčasťou tohto posudku.

d/ POROVNANIE TECHNICKEJ DOKUMENTÁCIE SO SKUTKOVÝM STAVOM

Technická dokumentácia nebola k dispozícii - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z územného plánu hl.m. SR Bratislava. Pozemok parc.č. 3071/3 je využívaný ako záhrada prislúchajúca k rodinnému domu, súp.č. 1551, na pozemku parc.č. 3071/1. Na pozemku sa vyskytujú odkvapové chodníky a oplotenie skupiny pozemkov užívaných spolu s domom. Predmetný pozemok je oplotený spoločne so stavbou rodinného domu a skupinou pozemkov parcelné číslo 3071/1 a 3071/2.

e/ POROVNANIE PRÁVNEJ DOKUMENTÁCIE (údaje katastra nehnuteľností) SO SKUTKOVÝM STAVOM

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, kópia mapy určeného operátu, list vlastníctva a informatívny výpis z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Predmet ohodnotenia nemá založený list vlastníctva, parcela č.3071/3 registra C KN je evidovaná v grafických údajoch katastra – na katastrálnej mape a na základe geometrického plánu č. 74/2020 vznikla odčlenením dielu č. 1 od parcely č. 1334 registra E KN vo veľkosti 98 m² a odčlenením dielu č.2 od parcely č. 1337/100 registra E KN vo veľkosti 53 m². Geometrický plán je považovaný za najvyšší doklad pre identifikáciu parciel. Ohodnotenie teda vykonám podľa údajov v geometrickom pláne.

Zadáateľom znaleckého posudku bolo poskytnuté stanovisko k žiadosti o odpredaj pozemku č. MAGS OUPD 48569/20-123117 OUP 406/20 zo dňa 11.5.2020, vydané Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy.

f/ VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

- pozemok v k.ú. Ružinov, registra C KN parc.č. 3071/3 (GP 74/2020 - oddelený diel č.1 z E KN p.č. 1334 vo veľkosti 98m² a oddelený diel č.2 z E KN p.č. 1337/100 vo veľkosti 53m²) - záhrada spolu o výmere 151m², vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

g/ VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

Stavby: predmetom ohodnotenia na pozemku nie sú stavby oplozenia s brámkou pre vstup peších z Martinskej ulice a , spevnené plochy – chodníky medzi poličkami v záhrade.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava, v mestskej časti Ružinov, ktorá leží východne od centra, svojou rozlohou 39,6 km² a počtom obyvateľov do 80 000 patrí k najväčším zo 17 mestských častí Bratislavy. Ružinov sa skladá z ôsmich častí - z bývalých samostatných obcí Trnávka a Prievoz, sídlisk Nivy, Štrkovec, Trávniky, Ostredky a Pošeň a priemyselnej časti Vlčie hrdlo. V Ružinove sa nachádza 18 materských škôl, 13 základných škôl, 14 stredných odborných škôl a 7 gymnázií. Sídli tu taktiež Paneurópska vysoká škola a Fakulta sociálnych a ekonomických vied Univerzity Komenského. Na Kocelovej ulici v časti Nivy sa nachádza SOŠ s odborným učilišťom pre sluchovo postihnutých, ktoré je jediné svojho druhu na západnom Slovensku. Na Ružinovskej ulici sa nachádza Nemocnica s poliklinikou Ružinov. Na Záhradníckej ulici sídli Špecializovaná nemocnica pre ortopedickú protetiku (ŠNOP), a okrem nej v Ružinove pôsobí aj viacero súkromných lekárov a ambulancií. Ružinov je obsluhovaný množstvom liniek bratislavskej MHD. Nosným dopravným systémom je električková trať na Ružinovskej ulici a trolejbusová doprava obsluhuje najmä okrajové časti Ružinova, ako Nivy, Prievoz a Trnávku. Najväčší podiel na doprave v Ružinove majú autobusy, ktoré jazdia na miesta, kde nie je vybudované trolejové vedenie či koľajnice. Ružinov ponúka mnoho priestorov na športovanie. Nachádzajú sa tu tri futbalové štadióny. (zdroj: https://sk.wikipedia.org/wiki/Bratislava_-_mestská_časť_Ružinov)

Predmet ohodnotenia je situovaný medzi ulicami Kladnianska a Martinská v mestskej časti Ružinov - miestna časť Prievoz, ktorá je pôvodnou vidieckou oblasťou a aj v dnešnej dobe sa vyznačuje osobitným dedinským rázom, pričom je situovaná blízko centra. Záujem o kúpu pozemkov v mieste Prievoz je dlhodobo zvýšený, najmä pre IBV, ale aj pre hromadnú bytovú výstavbu. V poslednej dobe Prievoz a jeho okolie stále viac čelí veľkému záujmu zo strany developerov. Nuppu, Treenium, Perla Ružinova, Nový Ružinova sú toho dôkazom. Parkovanie v okolí je bezproblémové, na ulici pred rodinnými domami. MHD je dostupná pešou chôdzou, zástavka MHD je vzdialená cca 500m na ul. Syslia a cca 650m na Krásnej a Parkovej ulici, pešej chôdze cca 5-8min, alebo na Mierovej, Gagarinovej. Doprava je v lokalite prezentovaná autobusmi a trolejbusmi. Cesta do centra trvá MHD cca 10-15min. Autom sú dostupné veľké nákupné strediská v Avion Shopping park. Zaťaženie nehnuteľnosti hlukom je minimálne, veľa dospelej zelene - tichá časť, záhrady pri rodinných domoch. Konfliktne skupiny obyvateľstva znalec nezaznamenal. V okolí sa nachádza park s kaštieľom, kostol, športoviská so štadiónom, škola. V dosahu je oddychová zóna Štrkovecké jazero, jazero Rohlík – MČ Ružinov, cyklotrasy.

Pracovné možnosti v meste sú dostatočné, nezamestnanosť v Bratislave je okolo 5%. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta, kde je dopyt v porovnaní s ponukou vyšší. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. Pripravenosť inžinierskych sietí je v mestskej časti dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón, pred pozemkom boli zaznamenané IS v plnom rozsahu.

Poloha pozemku v území

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava II, ktorý je tretím najväčším okresom a počtom obyvateľov je druhým najväčším bratislavským je zobrazený v nasledujúcom grafe (priemer ponúk za celý okres Bratislava II, bez možnosti špecifikácie pre lokalitu Prievoz).

Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (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, z analýzy trhu prevláda inzercia ponúk na individuálne bývanie, štatistické spracovanie nevyklučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk.

Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia polohy pozemku v rámci okresu a počtu ponúk v danom týždni na úrovni 251eur/m². Ponuky realitných spoločností umiestnené na verejne dostupných portáloch sa v lokalite Prievoz pohybujú na úrovni 400Eur/m². Cena je obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou. Reálna kúpno-predajná cena pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno-predajných zmlúv v priemere 5-20% nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.



Prehľad ponukových cien na trhu nehnuteľností - stavebné pozemky, ktorý bol prevzatý z www.nehnuteľnosti.sk

a) Analýza využitia nehnuteľností:

K dispozícii bolo stanovisko k žiadosti o odkúpenie pozemku č. MAGS OUPD 48569/20-123117 OUP 406/20 zo dňa 11.5. 2020). Ohodnocovaný pozemok parc.č. 3071/3 je súčasťou pozemkov registra E KN parc, č. 1334 a 1337/100 v k.ú. Ružinov, časť Prievoz, pri Kladnianskej ulici. Pozemok tvorí oplotenú záhradu ako súčasť nehnuteľností vo vlastníctve žiadateľa.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je ohodnocovaný pozemok parc.č. 3071/3, funkčné využitie územia: **malopodlažná zástavba obytného územia /regulačný kód 102/**. Takto určené územia slúžia pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. 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.

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza záhrada s ovocnými stromami, stavba oplotenia a stavby betónových chodníčkov medzi políčkami. Predmetný pozemok je oplotený spoločne so stavbou rodinného domu a skupinou pozemkov parcelné číslo 3071/1 a 3071/2. Súčasná využitie pozemku je záhrada čo je považované za nižšie ako určené využitie pozemku. Vo výpočte uvažujem s funkčných využitím v zmysle dodanej územnoplánovacej dokumentácie, t.j. regulačný kód 102, malopodlažná zástavba obytného územia - stabilizované územie.

Vzhľadom na malú výmeru pozemku - jeho samostatné využitie ako stavebný pozemok nepredpokladám. Iné ako súčasné využitie neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:



Prístup k predmetu ohodnotenia je z Kladnianskej ulice - miestna komunikácia. Nehnuteľnosť je využívaná spolu s rodinným domom na pozemku parc.č. 3071/1, nájomná zmluva nebola k dispozícii, vecné bremeno v prospech vlastníka pozemku - právo užívania alebo právo prechodu nie je evidované v katastri nehnuteľností k pôvodným parcelám č. 1334 a 1337/100 registra E KN. K pozemku sa neviaže ťarcha.

Ďalší prístup priamo na pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia, je brámkou pre peších z vnútrobloku z Martinskej ulice.



Vstup k predmetu ohodnotenia z vnútrobloku z Martinskej ul.

Predmet ohodnotenia z Martinskej ul.
Bránka pre peších

Na pozemku sa nachádza oplotenie s brámkou a chodníčky medzi jednotlivými zeleninovými políčkami, na ktoré vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vypořádanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.



Súčasnú využitie pozemkov

Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého úkonu neboli zistené iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti (napr. ťarchy v prospech peňažného subjektu, exekučné konanie, ...)

2.1 POZEMKY

Hodnotený novovytvorený pozemok, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 74/2020, katastrálne územie Ružinov sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, mestská časť Ružinov, miestna časť Prievoz s priamym prístupom z verejnej komunikácie na Kladnianskej ulici (vstup popri rodinnom dome cez pozemok vo vlastníctve žiadateľa) a Martinskej ulici (bránka pre peších). V zmysle územnoplánovacej informácie má funkčné využitie ako pozemok pre malopodlažnú výstavbu v stabilizovanom území (kód 102).

Pozemok má lichobežníkový tvar s celkovou výmerou 151 m² (veľkosť nevhodná na samostatnú výstavbu) a je súčasťou skupiny pozemkov na ktorých je situovaný rodinný dom s predzáhradkou, dvorom a prístupom k nemu. Pozemok je v rovinnom teréne, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí.

Povyšujúci faktor je v danom prípade z titulu dlhodobého pretrvávajúceho záujmu o kúpu nehnuteľnosti v danej lokalite. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu veľkosti pozemku a samostatného využitia pozemku na určený účel. Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov) považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie za objektívnu.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Východisková hodnota je stanovená z hlavného mesta SR Bratislava. Objektívizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise všeobecnej hodnoty.

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

2.1.1.1 pozemok C KN 3071/3 - na základe GP 74/2020

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3071/3	záhrada	151,00	1/1	151,00

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficient u
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>MČ Ružinov, s počtom obyv. do 80 000, Prievoz je pôvodom vidieckou zástavbou a usporiadaním. Lokalita veľmi vyhľadávaná na bývanie, rozširovanie územia takmer nemožné, (obkolesenie komunikáciami Gagarinova, diaľničným obchvatom D1)</i>	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Rodinné domy štandardného typu, prevažne po rekonštrukcii, novostavby súčasného charakteru, BD z konca 80tych rokov minulého storočia, súčasné moderné polyfunkčné objekty</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>zastávka MHD je vzdialená cca 500, na ul. Syslia alebo Krásna a Parková, pešej chôdze približne 5-8min</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>UPI určená na bývanie, kód 102 - malopodlažná výstavba, rodinné domy, stabilizované územie, možnosť rozšírenia formou prístavby a dostavby</i>	1,25
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>v území sú všetky IS - kompletná vybavenosť</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Záujem o kúpu pozemku v danej lokalite považujem za dlhodobu výrazne zvýšený, záujem o kúpu pozemku pre IBV za extrémne zvýšený</i>	1,70
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.) <i>pozemok je v stabilizovanom území - možnosť výstavby je formou nadstavby a prístavby s ponechaním súčasnej funkcie, vzhľadom na malú výmeru pozemku - jeho samostatné využitie ako stavebný pozemok nepredpokladám</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,25 * 1,50 * 1,70 * 0,90$	4,2171
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,2171$	279,97 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 3071/3	$151,00 \text{ m}^2 * 279,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	42 275,47
Spolu		42 275,47

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti:

- novovzniknutého pozemku "KN C" parc.č. 3071/3, k.ú. Ružinov - záhrada vo výmere 151 m²

bez založeného LV, ktorý vznikol odčlenením od pozemkov "KN E" parc.č. 1334 a parc.č. 1337/100 na základe geometrického plánu č. 74/2020, ktorý bol zhotovený GKK geodetická služba, s.r.o. - Ing. Matúšom Reisingerom, autorizačne overeným Ing. Jánom Križanom dňa 28.05.2020 a úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava dňa 11.06.2020 pod č. G1-1136/2020,

vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava

pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv

v zmysle Prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Odpovede zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti a stavieb bola stanovená v súlade s vyhláškou č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 22.12.2020, 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.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola zvolená ako najvhodnejšia metóda - metóda polohovej diferenciácie nakoľko v čase vypracovania znaleckého posudku nebol k dispozícii dostatok porovnateľných hodnoverných dokladov o realizovaných predajoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite a hodnotách prenájomov porovnateľných nehnuteľností (nehnuteľnosť nedosahuje výnos formou prenájomu).

Výpočet bol realizovaný pomocou programu fy KROS Žilina s použitím rozpočtových ukazovateľov a metodických postupov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001; 2. vydanie.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
pozemok C KN 3071/3 - na základe GP 74/2020 - parc. č. 3071/3 (151 m ²)	42 275,47
Všeobecná hodnota celkom	42 275,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	42 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťdvatisícristo Eur	

V Pezinku, dňa 11.01.2021

Ing. Katarína Šilhárová

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---|------------|
| 1. Objednávka č. OTS 2003734 SNM/20/123/Ak zo dňa 17.12.2020
doručená elektronicky dňa 18.12.2020 | (A4 - 1x) |
| 2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 07.01.2021
vytvorená cez www.katasterportal.sk | (A4 - 1x) |
| 3. Výpis z katastra nehnuteľností pre pozemok parc.č. 3071/3, nezaložený LV
vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny charakter a Informatívna kópia z mapy (E KN parcela
č.1334 a E KN parcela č.1337/100), vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností,
informatívny charakter | (A4 - 1x) |
| 4. List vlastníctva č. 1, pozemok parc.č. 1334 E KN, čiastočný výpis zo dňa 09.1.2021
vytvorený cez katasterportal.sk - informatívny charakter | (A4 - 9x) |
| 5. List vlastníctva č. 7868, pozemok parc.č. 1337/100 E KN, čiastočný výpis zo dňa 09.1.2021
vytvorený cez katasterportal.sk - informatívny charakter | (A4 - 18x) |
| 6. Stanovisko k odkúpeniu pozemku č. MAGS OUPD 48569/20-123117 OUP 406/20,
zo dňa 11.5.2020 | (A4 - 3x) |
| 7. Geometrický plán č. 74/2020, na rozdelenie pozemkov a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti parc.č.
3071/3, ktorý bol zhotovený GKK geodetická služba, s.r.o. - Ing. Matúšom Reisingerom, autorizačne
overeným Ing. Jánom Križanom dňa 28.05.2020 a úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu
Bratislava dňa 11.06.2020 pod č. G1-1136/2020 | (A4 - 3x) |
| 8. <u>Prehľad ponukových cien realitných kancelárií</u> | (A4 - 1x) |
| SPOLU PRÍLOH | |
| A4 - 37x | |

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

znalecká doložka znalcov fyzických osôb

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo a odvetví 37 09 00 - Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca **915601**.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom **02/2021**

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