Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: peter@skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS2100915, SNM/21/020/AL, zo dňa 02.03.2021

DOPLNENIE ZNALECKÉHO POSUDKU
číslo 65/2019

Vo veci: Aktualizácia všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave IV, parcely registra „C“ č. 573/13 a 573/14 v k.ú. Dúbravka s celkovou výmerou 65 m^2, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, pre účel vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkmi priľahlých stavieb a vlastníkom pozemku.

Počet strán (z toho príloh): 19 (10)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je aktualizácia všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave IV, parcely registra „C“ č. 573/13 a 573/14 v k.ú. Dúbravka s celkovou výmerou 65 m^2, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

2. Účel znaleckého posudku

Posudok je vypracovaný pre účel vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkmi priľahlých stavieb a vlastníkom pozemku.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 03.03.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 03.03.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2100915, SNM/21/020/AL, zo dňa 02.03.2021
- Snímka z katastrálnej mapy
- Situácia s vyznačením predmetnej parcely
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 07.03.2017

b) podklady získané znalcom

- List vlastníctva č. 847, parcela č. 573/13, k.ú. Dúbravka, zo dňa 03.03.2021
- List vlastníctva č. 847, parcela č. 573/14, k.ú. Dúbravka, zo dňa 03.03.2021
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 03.03.2021
- Situácia okolia podľa satelitnej mapy z internetu
- Situácia pozemku podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk
- Realitné ponuky podobných pozemkov z internetu
- Zistenia a fotografie získané na miestnej obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení

- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Ohodnotenie pozemku je vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Pre výnosovú, resp. porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

- Výpis z LV č. 847 - parcela č. 573/13 a /14, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV
ČASŤ A: Majetková podstata
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape
- Parcelné číslo 573/13, výmera 58 m^2, vodná plocha
- Parcelné číslo 573/14, výmera 7 m^2, vodná plocha
  Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.
ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby
Vlastník - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 81499 Bratislava
Spoluvlastnícky podiel: 1/1
ČASŤ C: Ťarchy
- Ťarchy, Vecné bremená a Poznámky: Bez zápisu pre hodnotenú parcelu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 28.07.2019 a 03.03.2021. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti a jej využitia. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie fotografickej dokumentácie pozemku, zistenie jeho súčasného využívania, dosiahnuteľnosť inžinierskych sietí, a využívanie susediacich pozemkov.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická, resp. projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

Pozemok v k.ú. Dúbravka, parcela reg. "C" číslo 573/13, s výmerou 58 m^2,
Pozemok v k.ú. Dúbravka, parcela reg. "C" číslo 573/14, s výmerou 7 m^2.

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

Bez záznamu.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok v k.ú. Dúbravka

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, mestskej časti Dúbravka, na svahovitom území zastavanom prevažne rodinnými domami. Pozemok tvoria dve parcely s celkovou výmerou 65 m^2, ktoré sú na LV zapísané ako vodná plocha so spôsobom využívania ako vodný tok (potok, kanál). V skutočnosti sa jedná o upravený terén a komunikáciu medzi rodinnými domami. Pozemok leží v svahovitom území v upravenom teréne, situovaný je v blízkosti Koprivnickej ulice a ulice Strmé sady, ktoré sú málo frekventované. V okolí sú postavené prevažne rodinné domy a príslušenstvo k nim, vrátane miestnych komunikácií.

Bratislava je hlavné, najľudnatejšie a rozlohou najväčšie mesto Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, napríklad Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum, Slovenské národné divadlo, mnoho galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií. V mestskej časti Dúbravka sa nachádzajú nákupné strediská, kutlúrny dom, pošta, kostol, školy, športoviská (futbalový štadión, krytá športová hala, tenisové kurty, plaváreň, obchody a služby, reštaurácie, nenachádza sa tu

žiadny priemyselný závod). Dopravné spojenie s centrom Bratislavy zabezpečuje mestská hromadná doprava (autobusy a električky), ktorej zastávky sú vzdialené do 15 minút pešej chôdze. Cestná vzdialenosť do centra mesta je asi 10 km. Na tomto území je možnosť pripojenia na všetky inžinierske siete (voda, kanalizácia, elektrika, plyn).

Podľa územného plánu sa jedná o stabilizované územie, s funkčným využitím "málopodlažná zástavba obytného územia". Územím prechádza malý vodný tok - potok.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje spôsob užívania pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku ako málopodlažná zástavba obytného územia. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku vyjadruje možnosti napojenia na dostupné inžinierske siete. Koeficient povyšujúcich faktorov vyjadruje zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite. Koeficient redukujúcich faktorov zohľadňuje nevhodný tvar a výmeru hodnoteného pozemku, obmedzený prístup a dané možnosti využitia pozemku.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako súčasť stabilizovaného územia, ako upravený terén a komunikácia medzi rodinnými domami, resp. územím prechádza malý vodný tok - potok.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok nevyužíva jeho vlastník, ale vlastníci priľahlých rodinných domov. Na liste vlastníctva pre tento pozemok nie sú zapísané žiadne ťarchy, týkajúce sa hodnotených parciel.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
573/13	vodná plocha	58,00	1/1	58,00
573/14	vodná plocha	7,00	1/1	7,00
Spolu výmera				**65,00**

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,15 * 1,30 * 2,00 * 0,50	1,8837
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m^2 * 1,8837	**125,06 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 573/13	58,00 m^2 * 125,06 €/m^2 * 1/1	7 253,48
parcela č. 573/14	7,00 m^2 * 125,06 €/m^2 * 1/1	875,42
Spolu		**8 128,90**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je aktualizácia všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave IV, parcely registra „C“ č. 573/13 a 573/14 v k.ú. Dúbravka s celkovou výmerou 65 m^2, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, pre účel vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkmi priľahlých stavieb a vlastníkom pozemku.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaže spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	**Všeobecná hodnota [€]**
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 573/13 (58 m^2)	7 253,48
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 573/14 (7 m^2)	875,42
Spolu pozemky (65,00 m^2)	8 128,90
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**8 100,00**
Všeobecná hodnota slovom: Osemtisícsto Eur	

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje obvykle aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

.....

Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.

.....

V Bratislave, dňa 04.03.2021

.....

Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet strán
1.	Objednávka č. OTS2100915, SNM/21/020/AL, zo dňa 02.03.2021	1
2.	List vlastníctva č. 847, parcela č. 573/13, k.ú. Dúbravka, z 03.03.2021	1
3.	List vlastníctva č. 847, parcela č. 573/14, k.ú. Dúbravka, z 03.03.2021	1
4.	Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 03.03.2021	1
5.	Situácia pozemku podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk	1
6.	Územnoplánovacia informácia, zo dňa 07.03.2017	4
7.	Fotografie z miestnej obhliadky	1
	Spolu	**10**