

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. OTS1901676, SNM/19/033/ZV, zo dňa 11.04.2019

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 35/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave V, parcely registra „C“ č. 3795, 3796, 3797/2, 3799/2, 3801/1 a 3802, zapísané na LV č. 4833 v k.ú. Petržalka, s celkovou výmerou 887 m², pre účel vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

Počet strán (z toho príloh): 33 (23)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave V, parcely registra „C“ č. 3795, 3796, 3797/2, 3799/2, 3801/1 a 3802, zapísané na LV č. 4833 v k.ú. Petržalka, s celkovou výmerou 887 m².

2. Účel znaleckého posudku

Posudok je objednaný pre účel pre účel vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 20.04.2019.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 20.04.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS1901676, SNM/19/033/ZV, zo dňa 11.04.2019

b) podklady získané znalcom

- List vlastníctva č. 4833 (pozemok), k.ú. Petržalka, zo dňa 20.04.2019
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 20.04.2019
- 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 neprímeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnotu. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.#

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

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. 4833, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V*

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotené parcely)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 3795, výmera 243 m², zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3795 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2575.

- Parcelné číslo 3796, výmera 193 m², zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3796 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2582.

- Parcelné číslo 3797/2, výmera 68 m², zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3797/2 je evidovaný na liste vlast. č. 2557.

- Parcelné číslo 3799/2, výmera 130 m², zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3799/2 je evidovaný na liste vlast. č. 2489.

- Parcelné číslo 3801/1, výmera 54 m², zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3801/1 je evidovaný na liste vlast. č. 2576.

- Parcelné číslo 3802, výmera 199 m², zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3802 je evidovaný na liste vlast. č. 2558.

Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č.	Názov	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava	1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

- Vecné bremená, Iné údaje a Poznámky: Bez zápisu pre hodnotené parcely.

Na listoch vlastníctva bytových domov je zapísané právo stavby na predmetných parcelách, v zmysle § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 20.04.2019. 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. Petržalka, parcely číslo 3795, 3796, 3797/2, 3799/2, 3801/1 a 3802, s celkovou výmerou 887 m².

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 neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, mestskej časti Petržalka, na Vilovej ulici. Pozemok sa skladá zo šiestich parciel, ktoré sú zastavané stavbou bytového domu, s celkovou výmerou 887 m². Pozemok leží v rovinnom území v upravenom teréne, situovaný je v blízkosti Rusovskej cesty, ktorá je hlavnou dopravnou tepnou tejto časti mesta. V okolí sú postavené prevažne bytové domy, rodinné domy a občianske stavby, osobná železničná stanica, prevádzkové a skladové objekty, školy, ihriská, športoviská, letné kúpalisko, komunikácie, prevláda funkcia využitia územia na bývanie. 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. Petržalka je mestská časť Bratislavy s najväčším počtom obyvateľov a jedna z najhustejšie obývaných oblastí na Slovensku i v strednej Európe. Nachádza sa na pravom brehu rieky Dunaj a v súčasnosti má viac ako 100.000 obyvateľov. Podstatná časť územia Petržalky je zastavaná panelovými obytnými domami. Nachádzajú sa tu aj dve prírodné jazerá - Veľký Draždiak a Malý Draždiak, cez centrálnu zónu preteká Chorvátske rameno Dunaja. Vybudované je tu obchodné a zábavné centrum Aupark, obchodná zóna Danubia, priemyselná zóna v priestoroch bývalej továrne Matador, osobná železničná stanica s medzinárodným významom a tiež dostihová dráha, futbalový štadión a plaváreň. Dopravné spojenie je zabezpečené mestskou autobusovou a električkovou dopravou. Prístup na hodnotený pozemok je možný priamo z verejnej komunikácie. Na tomto území je možné napojenie na všetky inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn, telekomunikácie).

Záujem o kúpu nehnuteľností v Petržalke je trvalý, čo vyplýva z jej polohy v rámci hlavného mesta Bratislava. Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje užívanie pozemku pre bytové domy so štandardným vybavením. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku ako plochy obytných a rekreačných území. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficienty zvyšujúcich faktorov a redukujúcich faktorov boli stanovené v hodnote 1,0 nakoľko tieto faktory už boli zohľadnené v predchádzajúcich koeficientoch.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako súčasť stabilizovaného územia, ako pozemok pod stavbou bytového domu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok nevyužíva jeho vlastníci, ale vlastníci a užívatelia radovej stavby bytových domov na Vilovej ulici č. 5 - 19. Na liste vlastníctva pozemku nie sú zapísané žiadne ťarchy, týkajúce sa hodnotených parciel. Na listoch vlastníctva bytových domov je zapísané právo stavby na predmetných parcelách, v zmysle § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3795	zastavané plochy a nádvoria	243,00	1/1	243,00
3796	zastavané plochy a nádvoria	193,00	1/1	193,00
3797/2	zastavané plochy a nádvoria	68,00	1/1	68,00
3799/2	zastavané plochy a nádvoria	130,00	1/1	130,00
3801/1	zastavané plochy a nádvoria	54,00	1/1	54,00
3802	zastavané plochy a nádvoria	199,00	1/1	199,00
Spolu výmera				887,00

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	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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)	1,30
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,2760
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,2760$	217,49 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 887,00 \text{ m}^2 * 217,49 \text{ €/m}^2$	192 913,63 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 3795	$243,00 \text{ m}^2 * 217,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	52 850,07
parcela č. 3796	$193,00 \text{ m}^2 * 217,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	41 975,57
parcela č. 3797/2	$68,00 \text{ m}^2 * 217,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 789,32
parcela č. 3799/2	$130,00 \text{ m}^2 * 217,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	28 273,70
parcela č. 3801/1	$54,00 \text{ m}^2 * 217,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 744,46
parcela č. 3802	$199,00 \text{ m}^2 * 217,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	43 280,51
Spolu		192 913,63

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave V, parcely registra „C“ č. 3795, 3796, 3797/2, 3799/2, 3801/1 a 3802, zapísané na LV č. 4833 v k.ú. Petržalka, s celkovou výmerou 887 m², pre účel vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Hodnotený pozemok nevyužíva jeho vlastní, ale vlastníci a užívatelia radovej stavby bytových domov na Vilovej ulici č. 5 - 19. Na liste vlastníctva pozemku nie sú zapísané žiadne ťarchy, týkajúce sa hodnotených parciel. Na listoch vlastníctva bytových domov je zapísané právo stavby na predmetných parcelách, v zmysle § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 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 vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemok v k.ú. Petržalka - parc. č. 3795 (243 m ²)	52 850,07
Pozemok v k.ú. Petržalka - parc. č. 3796 (193 m ²)	41 975,57
Pozemok v k.ú. Petržalka - parc. č. 3797/2 (68 m ²)	14 789,32
Pozemok v k.ú. Petržalka - parc. č. 3799/2 (130 m ²)	28 273,70
Pozemok v k.ú. Petržalka - parc. č. 3801/1 (54 m ²)	11 744,46
Pozemok v k.ú. Petržalka - parc. č. 3802 (199 m ²)	43 280,51
Spolu pozemky (výmera = 887 m ² , jednotková hodnota = 217,49 €/m ²)	192 913,63
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	193 000,00

Slovom: Jednostodevät'desiattritisíc Eur.

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 24.04.2019

Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet strán
1. Objednávka č. OTS1901676, SNM/19/033/ZV, zo dňa 11.04.2019	1
2. LV č. 4833 - len hodnotené parcely, k.ú. Petržalka, z 20.04.2019	17
3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 20.04.2019	1
4. Situácia pozemku podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk	1
5. Fotografie z miestnej obhliadky	2
6. Realitné ponuky podobných pozemkov z internetu	1
Spolu	23