

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. OTS1903461, SNM/19/087/LK, zo dňa 04.10.2019

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 91/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave II, parcely registra „C“ č. 3233/10, s výmerou 31 m² v k.ú. Ružinov, odčlenenej od pozemku reg. "E" parc. č. 1304/2 a 1304/3, podľa Geometrického plánu č. 142/2019.

Počet strán (z toho príloh): 22 (13)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave II, parcely registra „C“ č. 3233/10, s výmerou 31 m² v k.ú. Ružinov, odčlenenej od pozemku reg. "E" parc. č. 1304/2 a 1304/3, podľa Geometrického plánu č. 142/2019.

2. Účel znaleckého posudku

Posudok je vypracovaný pre účel zamýšľaného predaja pozemku.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 14.10.2019.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 14.10.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS1903461, SNM/19/087/LK, zo dňa 04.10.2019
- Geometrický plán č. 142/2019, zo dňa 12.09.2019
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 14.08.2019

b) podklady získané znalcom

- List vlastníctva č. 7868, k.ú. Ružinov, zo dňa 08.10.2019
- 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 diferenciacie, 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 diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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. 7868, k.ú. Ružinov, okres Bratislava II

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ (nový stav podľa overeného geometrického plánu)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape (len hodnotená parcela)

- Parcelné číslo 3233/10, výmera 31 m², zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

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 hodnotenú parcelu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 14.10.2019. 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. V evidencii katastra zatiaľ nie sú vyznačené zmeny podľa úradne overeného geometrického plánu.

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

Pozemok v Bratislave, k.ú. Ružinov, parcela číslo 3233/10, s výmerou 31 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 Ružinov, na území zastavanom prevažne rodinnými domami. Predmetná parcela s výmerou 31 m², bola vytvorená odčlenením od dvoch parciel registra "E", na ktorých je vybudovaná miestna komunikácia s chodníkom. V skutočnosti sa jedná o časť pozemku pozdĺž oplotenia stavby rodinného domu na Gruzínskej ulici č. 33. Pozemok leží v rovinnom území v upravenom teréne. 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. Mestská časť Ružinov patrí k obľúbeným lokalitám na bývanie, v rámci hlavného mesta a je tu vybudovaná kompletná občianska vybavenosť. Dopravné spojenie je zabezpečené mestskou hromadnou 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 Ružinove je trvalý, čo vyplýva z jeho 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 na bývanie a jeho príslušenstvo. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku pre málopodlažnú zástavbu obytného územia, stabilizované územie. 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 upravený terén, na ktorom je vybudovaná miestna komunikácia a oplotenie, pri rodinnom dome na Gruzínskej ulici č. 33.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Na liste vlastníctva pre hodnotenú parcelu nie sú zapísané žiadne ťarchy.

Parcela	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3233/10	zastavané plochy a nádvoria	1/1	31,00

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, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	2. - <u>inžinierske stavby</u> , 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)	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient znižujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,2815
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2815$	151,47 €/m²

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave II, parcely registra „C“ č. 3233/10, s výmerou 31 m² v k.ú. Ružinov, odčlenenej od pozemku reg. "E" parc. č. 1304/2 a 1304/3, podľa Geometrického plánu č. 142/2019, pre účel zamýšľaného predaja 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 záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemok v k.ú. Ružinov - parc. č. 3233/10 (31 m ²)	4 695,57
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	4 700,00

Slovom: Štyritisíc sedemsto 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 15.10.2019

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet strán
1. Objednávka č. OTS1903461, SNM/19/087/LK, zo dňa 04.10.2019	1
2. List vlastníctva č. 7868, k.ú. Ružinov, zo dňa 08.10.2019 (2 strany)	2
3. Geometrický plán č. 142/2019, zo dňa 12.09.2019	3
4. Situácia pozemku podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk	1
5. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 14.08.2019	4
6. Fotografie z miestnej obhliadky	2
Spolu	13