

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 2003735 SNM/20/124/Ak, zo dňa 17.12.2020

elektronicky doručená dňa: 18.12.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 01/ 2021**Vo veci :**

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

garáž, súp.č. 8927

na pozemku registra "C" KN parc.č. 275/14, k.ú. Ružinov

v obci Bratislava - MČ Ružinov, okres Bratislava II, vedenej na LV č.1

pre účel plánovaného prevodu vlastníckeho práva**Počet strán posudku:**

Znalecký posudok obsahuje 34 vrátane obálky, z toho prílohy tvoria 19 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 07.01.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **garáž, súpisné číslo 8927**, na pozemku registra "C" KN parcelné číslo 275/14 (pozemok nie je predmetom ohodnotenia), katastrálne územie Ružinov, mestská časť Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II

zapísaná na: LV 1, katastrálne územie Ružinov

vo vlastníctve: Hlavného mesta SR Bratislava

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 2003735 SNM/20/124/Ak zo dňa 17.12.2020, doručená elektronicky dňa 18.12.2020
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPD 57988/2020-410964 zo dňa 16.11.2020
- Rozhodnutie o zrušení evidenčného a určení súpisného čísla, vydané Mestskou časťou Bratislava - Ružinov pod č.j. RSS-2003/12024-2/Kul zo dňa 26.05.2003

b) Podklady obstarané znalcom:

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 04.01.2021, vytvorená cez www.katasterportal.sk
- List vlastníctva č. 1, k. ú. Ružinov - čiastočný výpis zo dňa 04.01.2021, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny charakter
- List vlastníctva č. 5613, k. ú. Ružinov - čiastočný výpis zo dňa 06.01.2021, (záznam o vecnom bremene - právo prejazdu a prechodu cez parcelu 275/8 v prospech vlastníkov a nájomcov garáží), vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny charakter
- Záznam z obhliadky nehnuteľnosti dňa 22.12.2020 - vyhotovenie fotodokumentácie skutkového stavu, využitia a prístupu k nehnuteľnosti, zameranie skutkového stavu
- Zakreslenie zameraných rozmerov - schématický pôdorys nehnuteľnosti
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase - ponuky realitných kancelárií z www.reality.sk, www.topreality.sk, www.nehnuteľnosti.sk,
- Údaje z webových stránok www.slov-lex.sk, www.nbs.sk, www.upsvar.sk, www.zbgis.sk, www.katasterportal.sk, www.bratislava.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:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

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 neprímeranou 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 možné 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.

Základné postupy ohodnocovania nehnuteľností a stavieb - definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných za predchádzajúci štvrtrok.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Všeobecná hodnota stavieb sa stanoví nasledovnými metódami:

- a) porovnávací metóda
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciácie

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:

V zmysle objednávky č. OTS 2003735 SNM/20/124/Ak zo dňa 17.12.2020 je predmetom znaleckého posudku len garáž, nie pozemok, na ktorom sa nachádza.

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 stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávanie:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, ...)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita,...)
- konštrukčné a fyzické (porovnanie vybavenosti objektov - štandard, nadštandard, podštandard, výšky podlaží, zastavaná plocha, poloha, príslušenstvo,...)

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.

Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade neboli k dispozícii relevantné podklady, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou možné vykonať. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o pohybe trhu nehnuteľností v danej oblasti a čase.

Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou

Kombinovaná metóda sa používa zvyčajne u nehnuteľností podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu. Matematicky je metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty. Pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti aj pozemky priamo súvisiace s nehnuteľnosťou, ich hodnota sa stanoví výnosovou metódou. Všeobecná hodnota ako celku je potom súčet hodnoty stavby (resp. bytu / nebytového priestoru) vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov.

Garáž nie je v súčasnosti prenášaná. Znalec nemá k dispozícii relevantné podklady (nájomná zmluva, faktúry za energie a pod.) z podobných nehnuteľností. Potrebné vstupné hodnoty by boli odhadované, čím by aj výsledná hodnota bola iba orientačná.

V zmysle objednávky č. OTS 2003735 SNM/20/124/Ak zo dňa 17.12.2020 je predmetom znaleckého posudku len garáž, nie pozemok, na ktorom sa nachádza.

Z uvedených dôvodov výnosová metóda nebola použitá.

Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza z nákladového princípu stanovenia hodnoty, tzn. základom je stanovenie technickej hodnoty, ktorá sa objektívizuje na všeobecnú hodnotu prostredníctvom koeficientu polohovej diferenciácie. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vyjadrujú pomer medzi všeobecnými cenami a technickými hodnotami určitého druhu nehnuteľností v danom mieste a čase. Spravidla sa určujú v odporučených medziach podľa metodiky Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline.

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre

a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov

b) byty a nebytové priestory.

Všeobecná hodnota stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov metódou polohovej diferenciácie sa určí podľa časti D.3.1 a vypočíta sa podľa základného vzťahu:

$$VSH_S = TH \cdot k_{PD} [€]$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–] podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanovený pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia tieto faktory:

trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca a iné faktory.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku som v záujme dosiahnutia čo najväčšej objektivity použila **METÓDU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**.

V znaleckom posudku som použila rozpočtové ukazovatele, koeficienty a postupy uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané 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

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1 v k. ú. Ružinov.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A/ MAJETKOVÁ PODSTATA: LV č. 8646 v k.ú. Ružinov:

<i>Parc.č.</i>	<i>Výmera v m²</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Spôsob využitia pozemku</i>	<i>Umiest.pozemku</i>
275/14	23	zast. plocha a nádvorie	16	1
Legenda:				
Spôsob využívania pozemku:	16	(Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom)		
Umiestnenie pozemku:	1	(Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce)		

Stavby

<i>Súpisné č.</i>	<i>na parc. č.</i>	<i>Druh stavby</i>	<i>Popis stavby</i>	<i>Umiestnenie stavby</i>
8927	275/14	6	garáž v radovej zástavbe	1

Druh stavby:

Kód umiestnenia stavby:

6 - Iná dopravná a telekomunikačná budova (budova prístavu, garáže, kryté parkovisko, budova na rádiové a televízne vysielanie a iné)

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a spoluvl. 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)

C / ĽARCHY:

Neboli zistené vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (viď. list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku)

Poznámka: Bez zápisu

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, zástupcu zadávateľa a žiadateľa, ktorý je zároveň vlastníkom alebo spoluvlastníkom pozemkov, po ktorých je možný prístup ku garáži z verejnej komunikácie na Strukovej ul.. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia garáže. Súčasťou obhliadky bolo vykonanie fotodokumentácie technického stavu a vybavenia nehnuteľnosti, zameranie nehnuteľnosti, ktoré sú súčasťou znaleckého posudku.

d/ Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Zameranie nehnuteľnosti bolo vykonané laserovým prístrojom BOSCH PLR30 počas miestnej obhliadky dňa 22.12.2020. Skutkový stav bol zakreslený do schématického náčrtu a je prílohou posudku. Miestnym šetrením bol zistený stav nehnuteľnosti, použité materiály, dostupné informácie k realizovanej zástavbe garáží v danej lokalite. Pre absenciu podkladov porovnanie skutkového stavu s technickou dokumentáciou nevykonávam.

Rok začatia užívania stavby je určený na základe Rozhodnutia o zrušení evidenčného a určení súpisného čísla, vydané Mestskou časťou Bratislava - Ružinov pod č.j. RSS-2003/12024-2/Kul zo dňa 26.05.2003

e/ Porovnanie právnej dokumentácie (údaje katastra nehnuteľností) so skutkovým stavom:

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy a list vlastníctva k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter a boli vytvorené cez verejný portál katastra nehnuteľností. Pri porovnaní dokumentácie z katastra nehnuteľností a skutkového stavu nehnuteľnosti neboli zistené žiadne nezrovnalosti. Predmetom ohodnotenia nie je pozemok pod garážou (pozemok parc.č. 275/14, kú Ružinov) - v zmysle objednávky č. OTS 2003735 SNM/20/124/Ak zo dňa 17.12.2020. Zadávatelom znaleckého posudku bola poskytnutá Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPD 57988/2020-410964 zo dňa 16.11.2020, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy.

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

Stavby:

- Garáž v radovej zástavbe, súp.č. 8927,
LV č.1, k.ú. Ružinov na pozemku registra "C" KN, parcelné č. 275/14, ul. Struková,

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

Pozemky:

- Pozemok registra "C" KN, parcelné č. 275/14, k.ú. Ružinov, na ktorom je ohodnocovaná garáž
LV č.1, k.ú. Ružinov - ul. Struková,

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 Garáž

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Garáž súpisné číslo 8927 sa nachádza na pozemku parc. č. 275/14 v katastrálnom území Ružinov na Strukovej ulici v Bratislave. Ide o stavbu v radovej zástavbe piatich garáží s jedným nadzemným podlažím, s plochou strechou a čiastočne podpivničenú (montážna jama). Ohodnocovaná garáž je v poradí štvrtá od ulice, nachádza sa v uzatvorenom dvore prístupnom zo Strukovej ulice cez uzamykateľnú bránu. Vjazd do garáže je po spevnenej betónovej ploche cez súkromný pozemok, garáž nie je voľne prístupná od ulice.

Vek stavby:

V zmysle Rozhodnutia o zrušení evidenčného a určení súpisného čísla, č.j.: RSS-2003/12024-2/Kul zo dňa 26.05.2003 bola predmetná garáž postavená v roku 1982.

Podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001 - príloha č.9, je predpokladaná základná životnosť pre budovy pre bývanie (JKSO 803) - murované, monolitický a montovaný železobetónový skelet s vymurovaným alebo panelovým obvodovým plášťom hr. 30-45cm, 80 až 100 rokov. Pre hodnotený objekt vzhľadom k materiálovému vyhotoveniu, údržbe a technickému stavu stanovujem predpokladanú životnosť na 80 rokov. Garáž má k dátumu ohodnotenia 38 rokov. Opotrebovanie stanovujem lineárnou metódou. Lineárna metóda predpokladá, že opotrebenie stavby rastie priamo úmerne s časom od nuly pri novej stavbe do 100% pri stavbe úplne schátratej. Takýto prístup dosahuje primerané výsledky výpočtu opotrebenia v strednej polovici predpokladanej technickej životnosti stavby.

Dispozičné riešenie:

Garáž tvorí jeden uzatvorený priestor pre jedno osobné motorové vozidlo.

Technické riešenie:

Garáž je založená na základových pásoch z простého betónu. Zvislé nosné konštrukcie hr. 30cm sú murované z pórobetónových tvárnic, plochá strecha z asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie na garáži (žľaby, zvody, oplechovanie) sú z pozinkovaného plechu, okno v zadnej stene je sklobetónové, podlaha cementový poter, vnútorná omietka cementová hladká, vonkajšia omietka hladká/náter. Vstupné vráta sú dvojkrídlové, oceľové, plné bez diaľkového ovládania. V garáži sa nachádza montážna jama. Garáž je napojená na rozvod elektrickej energie 220V s poistkovými automatmi. Garáž nie je napojená na rozvod vody ani kanalizácie.

Rohy garáže pod strechou sú zatečené, stropná konštrukcia je zavlhnutá, je potrebná oprava strešnej izolácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1982 23		23	18/23=0,783

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
Spolu		3775

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
26	Montážna jama	
	26.1 do 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	435
Spolu		730

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3775 + 730 * 0,783)/30,1260$	144,28

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1982	38	42	80	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$144,28 \text{ €/m}^2 * 23,00 \text{ m}^2 * 2,638 * 1,15$	10 067,15
Technická hodnota	52,50% z 10 067,15	5 285,25

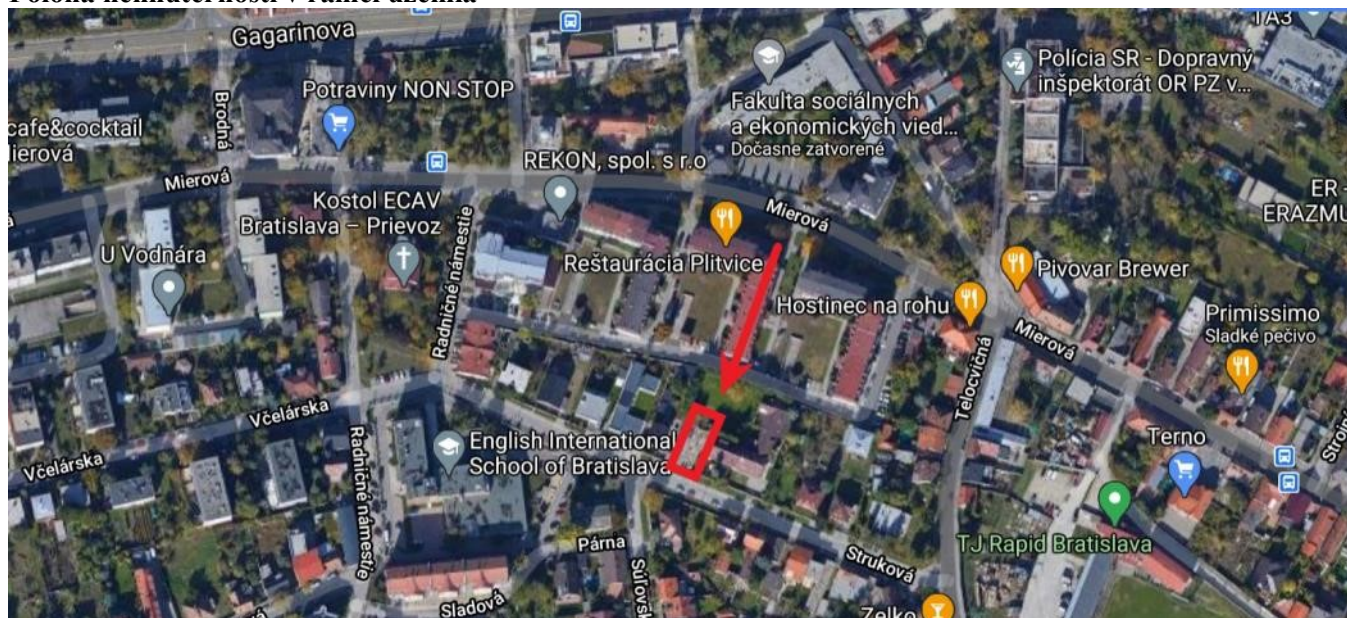
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

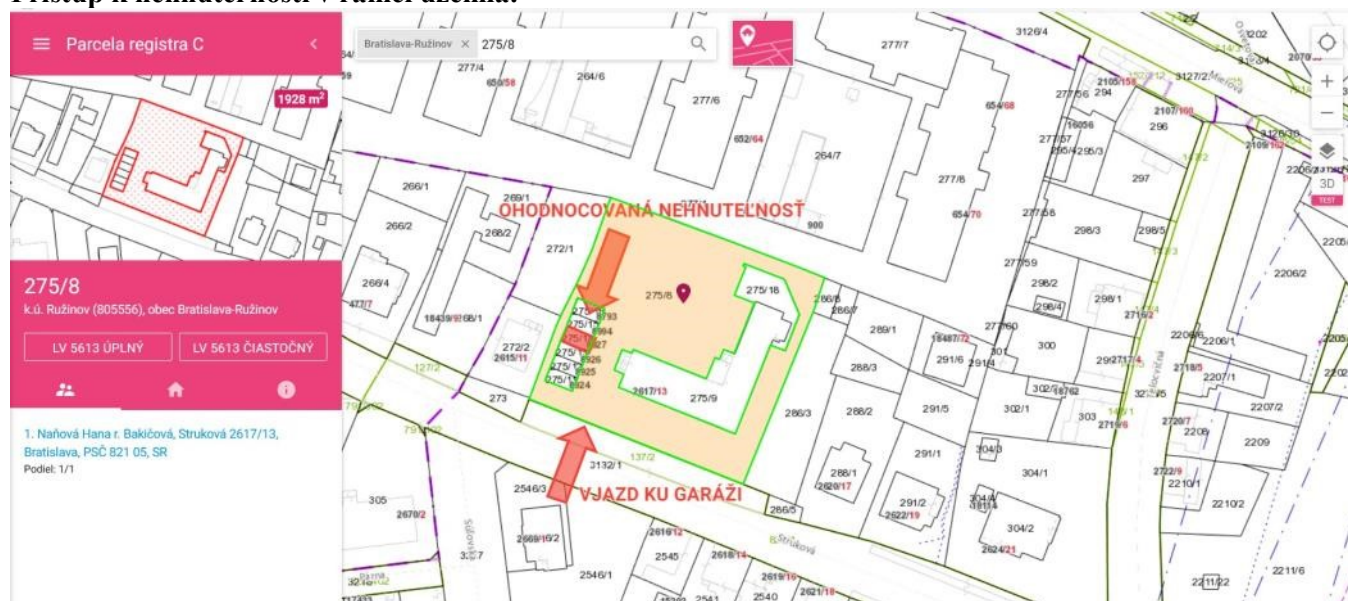
Nehnuteľnosť - garáž sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava, v mestskej časti Ružinov, v katastrálnom území Ružinov. Lokalita je považovaná za obytnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Mesto má cca 500 000 obyvateľov, komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestské úrady, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplotná sieť. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta, kde je dopyt v porovnaní s ponukou vyšší. Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty.

Mestská časť Ružinov poskytuje plné občianske vybavenie staršieho rozvinutého sídliska s obchodmi a službami, školstvom, lekáarskymi službami, pošta, miestny úrad mestskej časti, futbalový štadión. V súčasnosti sa v okolí nachádzajú bytové domy do 4NP a rodinné domy s dvorom a záhradou. Najbližšia zastávka MHD sa nachádza na Gagarinovej ul. s pravidelným cestným spojením. Cesta do centra trvá MHD cca 10-15min. Autom sú dostupné veľké nákupné strediská v Avion Shopping park.

Poloha nehnuteľnosti v rámci územia



Prístup k nehnuteľnosti v rámci územia:





PRÍSTUP K NEHNUTEĽNOSTI - VJAZD KU GARÁŽI CEZ POZEMOK VO VLASTNÍCTVE ŽIADATEĽA
Prístup ku garáži je zabezpečený formou vecného bremena cez pozemok registra "C" KN parc.č. 275/8, k.ú. Ružinov evidovaného na liste vlastníctva č. 5613 v časti "C: Ľarchy" (uvedený v prílohe posudku)

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 275/14 (pozemok pod predmetnou garážou), funkčné využitie územia: malopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Jedná sa o územie slúžiace 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 požiaru ochranu a civilnú obranu. 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.

(zdroj: Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPTD 57988/2020-410964 zo dňa 16.11.2020)

Garáž je využívaná na parkovanie osobného motorového vozidla. Z hľadiska konštrukčného riešenia objektu nie je možnosť zásadných zmien oproti súčasnému dispozičnému riešeniu. Iné ako určené a súčasné využitie pre stanovenie všeobecnej hodnoty neuvažujem.

PREDMET OHODNOTENIA, GARÁŽ súp.č. 8927



SKUTKOVÝ STAV

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

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

Riziká spojené s využívaním inej osoby ako je žiadateľ o odkúpenie garáže neboli zistené.

Prístup ku garáži je zabezpečený formou vecného bremena cez pozemok registra "C" KN parc.č. 275/8, k.ú. Ružinov evidovaného na liste vlastníctva č. 5613 v časti "C: Ťarchy" (uvedený v prílohe posudku)

Vecné bremeno -právo prejazdu a prechodu cez parcelu číslo 275/8 v prospech vlastníkov a nájomcov garáží vybudovaných na parcele č.275/11,12,13,14,15,16 podľa V-5620/02 z 27.12.2002, právne účinky nastali dňa 14.10.2002 - VZ 6637/02

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	kPDI	Váha v _I	Výsledok kPDI*v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,700	13	22,10
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,850	8	6,80

	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	7	17,85
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,850	6	5,10
	Typ nehnuteľnosti				
6	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,850	10	8,50
	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera				
7	nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	9	22,95
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,700	6	10,20
	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
9	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,850	5	4,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,550	6	15,30
	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
11	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,700	7	11,90
	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
12	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,550	7	17,85
	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.	2,550	10	25,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,085	8	0,68
	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí				
15	stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	9	15,30
	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv				
16	na nehnut. bez zmeny	III.	0,850	8	6,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,085	7	0,60
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,850	4	3,40
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,850	20	17,00
Spolu				180	263,08

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 263,08 / 180$	1,462
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 5\,285,25 \text{ €} * 1,462$	7 727,04 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti:

- **garáž, súpisné číslo 8927**, na pozemku registra "C" KN parcelné číslo 275/14 (pozemok nie je predmetom ohodnotenia), katastrálne územie Ružinov, mestská časť Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II

zapísaná na: LV 1, katastrálne územie Ružinov

vo vlastníctve: Hlavného mesta SR Bratislava

V zmysle objednávky č. OTS 2003735 SNM/20/124/Ak zo dňa 17.12.2020 je predmetom znaleckého posudku len garáž, nie pozemok, na ktorom sa nachádza.

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 prenájmov porovnateľných nehnuteľností.

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 [€]
Stavby	
Garáž	7 727,04
Všeobecná hodnota celkom	7 727,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	7 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemtisíc sedemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

V Pezinku, dňa 07.01.2021

Ing. Katarína Šilhárová

IV. PRÍLOHY

- | | |
|--|-----------|
| 1. Objednávka č. OTS 2003735 SNM/20/124/Ak zo dňa 17.12.2020,
doručená elektronicky dňa 18.12.2020 | (A4 - 1x) |
| 2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 04.01.2021,
vytvorená cez www.katasterportal.sk | (A4 - 1x) |
| 3. List vlastníctva č. 1, k. ú. Ružinov - čiastočný výpis zo dňa 04.01.2021,
vytvorený cez www.katasterportal.sk , , informatívny charakter | (A4 - 9x) |
| 4. List vlastníctva č. 5613, k. ú. Ružinov - čiastočný výpis zo dňa 06.01.2021,
vytvorený cez www.katasterportal.sk , , informatívny charakter | (A4 - 1x) |
| 5. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPD 57988/2020-410964
zo dňa 16.11.2020 | (A4 - 3x) |
| 6. Rozhodnutie o zrušení evidenčného a určení súpisného čísla,
vydané MČ Bratislava - Ružinov pod č.j. RSS-2003/12024-2/Kul zo dňa 26.05.2003 | (A4 - 2x) |
| 7. Zakreslenie zameraných rozmerov - schématický pôdorys nehnuteľnosti | (A4 - 1x) |
| 8. Prehľad ponukových cien realitných kancelárií | (A4 - 1x) |

SPOLU PRÍLOH

A4 - 19x

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 **01/2021**

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