

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

Spracovateľ Ing. Henrieta Skákalová, znalec v odbore stavebníctvo
Telefón/mobil +421 918 629 716, e-mail Henrieta@Skakala.sk

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka číslo OTS 1501650 zo dňa 04.08.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 49/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – podiel vo výške 5136/46562 na pozemku parcelné číslo 1003/2, k.ú. Ružinov, Bratislava II.

Počet listov (z toho príloh): 28 (19)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

Dátum vyhotovenia: 07.09.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – podielu vo výške 5136/46562 na pozemku parcelné číslo 1003/2, k.ú. Ružinov, Bratislava II, na základe objednávky zo dňa 04.08.2015.

2. Právny úkon, na ktorý sa má posudok použiť:

Posudok bol objednaný a je vypracovaný za účelom zamýšľaného predaja. Predaj pozemku bude realizovaný podľa § 9a ods 8 písm b) zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Posudok bol vyžiadaný objednávkou zo dňa 04.08.2015.

4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

Posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky, t.j. ku dňu 04.09.2015.

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky nehnuteľnosti, dňa 04.09.2015.

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1 Dodané objednávateľom

- Objednávka č. OTS 1501650, z 04.08.2015 - originál
- Územnoplánovacia informácia, z 05.06.2015 - fotokópia
- 2 x mapa s vyznačením polohy

6.2 Obstarané znalcom

- Výpis z LV č. 1201 - čiastočný (pozemok), k.ú.Ružinov, z 04.09.2015 - z katastrálneho portálu
- Výpis z LV č. 4524 - stavba, k.ú.Ružinov, z 04.09.2015 - z katastrálneho portálu
- Kópia z katastrálnej mapy, z 04.09.2015 - z katastrálneho portálu
- Zistenia získané na miestnej obhliadke
- Fotografické snímky vybraných častí nehnuteľnosti

7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.

8. Ďalšie 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. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, v znení neskorších predpisov
- 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
- Inštrukcia 7/2009 MS SR z 25.03.2009
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nevyskytujú sa.

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, pozemok nie je prenajatý.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z LV č. 1201, okres Bratislava III, m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady

ČASŤ A. Majetková podstata - čiastočný výpis

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcela č. 1003/2 výmera 243 m² zastavané plochy a nádvoría

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1003/2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4524.

- pozemok na ktorom je postavená nebytová budova

- pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

- vlastníkom pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

ČASŤ B. VLASTNÍCI a iné oprávnené osoby

Por.č. 1 - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, podiel 1/1

Výpis z listu vlastníctva je v prílohe.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 04.09.2015. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie fotodokumentácie.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom:

Predmetom posúdenia nie sú stavby, nebola posudzovaná žiadna technická (projektová) dokumentácia.

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

Údaje uvedené v záznamoch katastra nehnuteľností nie sú v rozpore so zisteným stavom.

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

- podiel vo výške 5136/46562 na pozemku parc.č. 1003/2 (zastavané plochy a nádvoría), k.ú. Ružinov, m.č. Bratislava Ružinov, Bratislava II

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

Predmetom ohodnotenia nie sú ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1201 v k.ú. Bratislava - Ružinov.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

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.

Všeobecnú hodnotu stavieb možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou metódou.

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

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Podiel vo výške 5136/46562 na pozemku parc.č. 1003/2, k.ú. Ružinov

POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Ružinov, katastrálne územie Ružinov. Prístup je možný z Šalviovej ulice. Pozemok je trojuholníkového, s výmerou 243 m²,

umiestnený v rovinnom teréne, prístupný je z verejnej asfaltovej komunikácie. Pozemok je umiestnený v žiadanej lokalite hlavného mesta Bratislava II s rýchlou dostupnosťou do centra. Na prilahlých pozemkoch sú bytové a nebytové stavby, rodinné domy a detské ihrisko. Neďaleko sa nachádza nemocnica, poliklinika, Ružinovské a Štrkovecké jazero, školy, škôlky, úrady, banky, hotely a sieť komunikácií s chodníkmi a parkovacími plochami. V blízkosti sa nachádzajú aj všetky objekty občianskej vybavenosti (obchody, reštaurácie, kaviarne, garáže, pobočky bánk, všetky služby, ...). Na pozemku sú vybudované pripojenia na inžinierske a komunikačné siete (pitná voda, kanalizácia, električka, plyn, telefón, káblová televízia). Pozemok je v rovinnom teréne. Z celkovej výmery 243 m² je hodnotený podiel vo výške 5136/46562, teda 26,80 m².

Pozemok parcelné číslo 1003/2 je vo vlastníctve HMSR Bratislava a je zastavaný stavbou sup.č. 863, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva číslo 4524, k.ú. Ružinov (v prílohe). Koeficient povyšujúcich faktorov bol použitý v hodnote 2,0 z dôvodu trvale zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov v tejto lokalite. Koeficient redukujúcich faktorov uvažujem v hodnote 0,5 z dôvodu daného stavu užívania veci (stavba na cudzom pozemku - prevádzková budova v spoluvlastníctve iných subjektov, viacerí spoluvlastníci).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1003/2	zastavané plochy a nádvoria	243	243,00	5136/46562	26,80

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 2,00 * 0,50$	2,0020
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €m}^2 * 2,0020$	132,91 €m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 243,00 \text{ m}^2 * 132,91 \text{ €m}^2$	32 297,13 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 5136/46562 * 32 297,13 \text{ €}$	3 562,52 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA - REKAPITULÁCIA

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Pozemky			
Podiel vo výške 5136/46562 na pozemku parc.č. 1003/2, k.ú. Ružinov - parc. č. 1003/2 (26,8 m ²)	32 297,13	5136/46562	3 562,52
Spolu VŠH			3 562,52
Zaokrúhlená VŠH spolu			3 560,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 560,00 €**
Slovom: **Tritisícpäťstošestdesiat Eur**

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

Pozemok vo vlastníctve HMSR Bratislava je reálne užívaný spoločne s nehnuteľnosťou zapísanou na LV č. 4524, prevádzková budova. Nie sú známe žiadne iné mimoriadne riziká.

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov a §15 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov: Ing. Henrieta Skákalová.
.....

V Bratislave, dňa 07.09.2015

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet listov
1.	Výpis z LV č. 1201 - čiastočný (pozemok), k.ú. Ružinov, z 04.09.2015	10
2.	Kópia z katastrálnej mapy, z 04.09.2015	1
3.	Výpis z LV č. 4524 - stavba, k.ú. Ružinov, z 04.09.2015	3
4.	Mapy s vyznačením presnej polohy pozemku	2
5.	Územnoplánovacia informácia, z 05.06.2015	2
6.	Fotografické snímky vybraných častí nehnuteľnosti	1
	Spolu listov príloh je	19