

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 1501905 zo dňa 04.09.2015

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 50/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemky parcelné číslo 9886/63, parcelné číslo 9886/64 a parcelné číslo 9886/65, v Ružinove k.ú. Nivy, okres Bratislava II.

Počet listov (z toho príloh): 28 (19)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

Dátum vyhotovenia: 17.09.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemky parcelné číslo 9886/63, parcelné číslo 9886/64 a parcelné číslo 9886/65, v Ružinove k.ú. Nivy, okres Bratislava II, na základe objednávky zo dňa 04.09.2015.

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

Posudok bol objednaný a je vypracovaný za účelom zamýšľaného predaja.

3. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Posudok bol vyžiadaný objednávkou zo dňa 04.09.2015.

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 1501905, z 04.09.2015 - originál
- Územnoplánovacia informácia, z 29.10.2014 - fotokópia
- mapa s vyznačením polohy

6.2 Obstarané znalcom

- Výpis z LV č. 1 - čiastočný (pozemky), k.ú.Nivy, z 05.09.2015 - z katastrálneho portálu
- Výpis z LV č. 3447 - stavba, k.ú. Nivy, z 05.09.2015 - z katastrálneho portálu
- Výpis z LV č. 2730 - stavba, k.ú. Nivy, z 05.09.2015 - z katastrálneho portálu
- Výpis z LV č. 3006 - stavba, k.ú. Nivy, z 05.09.2015 - z katastrálneho portálu
- Kópia z katastrálnej mapy, z 05.09.2015 - 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. 1, okres Bratislava II, m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy

ČASŤ A. Majetková podstata - čiastočný výpis

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcela č. 9886/63 výmera 23 m² zastavané plochy a nádvoría

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 9886/63 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3447.

Parcela č. 9886/64 výmera 20 m² zastavané plochy a nádvoría

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 9886/64 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2730.

Parcela č. 9886/65 výmera 23 m² zastavané plochy a nádvoría

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 9886/65 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3006.

- pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 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:

- pozemky parcelné číslo 9886/63, parcelné číslo 9886/64 a parcelné číslo 9886/65, v Ružinove k.ú. Nivy, okres Bratislava II,

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

Predmetom ohodnotenia nie sú ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1 v k.ú. Nivy, 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 neprimeranou 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 DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok pod garážou

POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v Bratislave, v mestskej časti Ružinov, katastrálne územie Nivy. Prístup je možný priamo z Revúckej ulice. Hodnotené sú tri pozemky pod stavbami troch susediacich garáží, ktoré sú vo vlastníctve súkromných osôb (LV v prílohe). Jednotlivé pozemky sú obdĺžnikového tvaru s výmerami:

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| pozemok parcelné číslo 9886/63 | 23 m ² |
| pozemok parcelné číslo 9886/64 | 20 m ² |
| pozemok parcelné číslo 9886/65 | 23 m ² . |

Umiestnené sú v rovinnom teréne, prístupný je z verejnej asfaltovej komunikácie. Pozemky sú umiestnené v žiadanej lokalite hlavného mesta Bratislava II s rýchlou dostupnosťou do centra. Na príľahlých pozemkoch sú bytové a nebytové stavby, autobusová stanica a detské ihriská. Neďaleko sa nachádza most Apollo, 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, ...). Pri pozemku sú vybudované pripojenia na inžinierske a komunikačné siete (pitná voda, kanalizácia, električka, plyn, telefón, káblová televízia). Pozemok je v rovinnom teréne.

Hodnotené pozemky sú vo vlastníctve HMSR Bratislava a sú zastavané stavbami garáží v vlastníctve súkromných osôb. Koeficient zvyšujúcich 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 - garáže).

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 9886/63 | zastavané plochy a nádvoria | 23 | 23,00 | 1/1 | 23,00 |
| 9886/64 | zastavané plochy a nádvoria | 20 | 20,00 | 1/1 | 20,00 |
| 9886/65 | zastavané plochy a nádvoria | 23 | 23,00 | 1/1 | 23,00 |
| Spolu výmera | | | | | 66,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €m}^2$

| 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) | 1,30 |
| 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 | $k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 2,00 * 0,50$ | 1,8590 |
| Jednotková hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €m}^2 * 1,8590$ | 123,42 €m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 66,00 \text{ m}^2 * 123,42 \text{ €m}^2$ | 8 145,72 € |

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|--------------------|---|
| parcels č. 9886/63 | 2 838,66 |
| parcels č. 9886/64 | 2 468,40 |
| parcels č. 9886/65 | 2 838,66 |
| Spolu | 8 145,72 |

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA - REKAPITULÁCIA

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| Stavby | |
| Pozemky | |
| Pozemok pod garážou - parc. č. 9886/63 (23 m ²) | 2 838,66 |
| Pozemok pod garážou - parc. č. 9886/64 (20 m ²) | 2 468,40 |
| Pozemok pod garážou - parc. č. 9886/65 (23 m ²) | 2 838,66 |
| Spolu pozemky (66,00 m²) | 8 145,72 |
| Spolu VŠH | 8 145,72 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 8 100,00 |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **8 100,00 €**

Slovom: **Osemtisícsto Eur**

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

Pozemok vo vlastníctve HMSR Bratislava je reálne užívaný spoločne s nehnuteľnosťami (garážami) zapísanými na LV č. 3447, 2730 a 3006. 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 17.09.2015

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

IV. PRÍLOHY

| Č. | Popis | počet listov |
|-----|---|--------------|
| 1. | Výpis z LV č. 1 - čiastočný (pozemok parc. č. 9886/63), k.ú. Nivy, z 05.09.2015 | 9 |
| 2. | Výpis z LV č. 1 - čiastočný (pozemok parc. č. 9886/64), k.ú. Nivy, z 05.09.2015 | 1 |
| 3. | Výpis z LV č. 1 - čiastočný (pozemok parc. č. 9886/65), k.ú. Nivy, z 05.09.2015 | 1 |
| 4. | Kópia z katastrálnej mapy, z 05.09.2015 | 1 |
| 5. | Výpis z LV č. 3447 garáž, k.ú. Nivy, z 05.09.2015 | 1 |
| 6. | Výpis z LV č. 2730 garáž, k.ú. Nivy, z 05.09.2015 | 1 |
| 7. | Výpis z LV č. 3006 garáž, k.ú. Nivy, z 05.09.2015 | 1 |
| 8. | Územnoplánovacia informácia, z 29.10.2014 | 2 |
| 9. | Mapa s vyznačením presnej polohy pozemku | 1 |
| 10. | Fotografické snímky vybraných častí nehnuteľnosti | 1 |
| | Spolu listov príloh je | 19 |