

Znalec:

Doc. Ing. Naďa Antořová, PhD.
Briřitřká 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebnictvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

písomne č. OTS 2001732 SNM/20/056/JT zo dňa 12.6.2020.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 39/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemku v k.ú. Ruřinov parc.č. C KN 2680/35 záhrada o výmere 164 m² bez
zalořenia listu vlastníctva ako časť parc. č. E KN 806/100 zapísaný na LV č.
7868 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

Počet strán: 34 z toho príloh: 21

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **pozemok v k.ú. Ružinov parc.č. C KN 2680/35 záhrada o výmere 164 m² bez založenia listu vlastníctva ako časť parc. č. E KN 806/100 zapísaný na LV č. 7868 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

1.2 Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckych práv – uzatvorenie kúpnej zmluvy.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 21.6.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 21.6.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2001732 SNM/20/056/JT zo dňa 12.6.2020.
- Geometrický plán č. 59/2020, vypracoval Ing. Peter Šturcel – Geokart Štúrova 7/G, 900 31 Stupava, na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p.č. 2680/33-35.
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP 45447/2020-89677 zo dňa 12.3.2020.
- Výsek z katastrálnej mapy bez rozpisky.
- Mapa s lokalizáciou pozemku v území.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 29.6.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter (C KN p.č. 2680/35).
- Výpis z katastra nehnuteľností pre p.č. 2680/35, zo dňa 29.6.2020, vytvorený cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z mapy, zo dňa 29.6.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter (E KN p.č. 800/100).
- List vlastníctva č. 7868 – čiastočný výpis zo dňa 29.6.2020, vytvorený cez katasterportál, informatívny pre pozemok p.č. 806/100.
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 21.6.2019 – fotodokumentácia skutkového stavu.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- 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 znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, 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.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk,

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení, v znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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 pohnutkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito 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.

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciácie stavieb

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V \dot{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \text{ [-]},$$

kde:

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

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.).

Text pre zatriedenie jednotlivých objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá je predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.). Ponúkané sú ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre bývanie (IBV alebo HBV), avšak v minimálnom počte, pozemky na výstavbu malopodlažnej výstavby v danej lokalite takmer nejstávajú. Ceny sú dlhodobo oscilujúce okolo 300-400 eur/m², v závislosti od stupňa stavebnej pripravenosti, veľkosti a určeného využitia. Pozemky s uvedenými ponukovými cenami majú obdobné možnosti využitia, majú však na rozdiel od predmetu ohodnotenia priaznivý tvar a veľkosť. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti. Oblasť lokality Ružinov - Prievoz, je čo do možnosti výstavby takmer vyčerpaná, pozemky v zastavanom území takmer nie sú k dispozícii. Kúpne zmluvy zverejňované na stránkach hl.m. SR Bratislava sa netýkajú pozemkov pre výstavbu podobného charakteru a veľkosti, nie sú vhodné do porovnávania, tak aby bol zabezpečený transakčný prístup. Obvykle ide o pozemky pod komunikáciami alebo pozemky určené na vedenie IS, zriadenie vecného bremena, ktorých hodnota sa pohybuje na úrovni 1/3 z ponukovej ceny pozemku určeného na výstavbu pre bývanie.

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, využitia, pre účely vysporiadania vlastníctva pozemku, ktorý je v užívaní vlastníka stavby na susednom pozemku p.č. 2680/15.

Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b.1) List vlastníctva č.7868

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 7868 k.ú. Ružinov, okres Bratislava II, obec BA – Ružinov. Pozemok je evidovaný v registri „E“ na mape určeného operátu:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
806/100	456	Orná pôda	7		1

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku: 1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód CPU - číslo pôvodného k.ú.: 7: Prievoz

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. č.	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel (IČO)

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 17359/2020

Na liste vlastníctva je uvedená plomba bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia.

Titul nadobudnutia: Vid' list vlastníctva v prílohe posudku (bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia).

Časť C: Ľarchy

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku - neboli zistené v súvislosti s predmetom ohodnotenia.
Iné údaje: Vid' list vlastníctva, bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia.

b.2) Výpis z katastra nehnuteľností č.7868

Predmet ohodnotenia nie je evidovaný na liste vlastníctva. Vo výpise z katastra nehnuteľností je predmet ohodnotenia evidovaný v k.ú. Ružinov, okres Bratislava II, obec BA – Ružinov. Pozemok je evidovaný v registri „C“ na katastrálnej mape:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	List mapy	Umiest. pozemku
2680/35	164	záhrada	4	7032	1

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku: 1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód spôsobu využitia pozemku: 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený**b.3) Geometrický plán č. 59/2020**

K dispozícii bol Geometrický plán č. 59/2020, vypracoval Ing. Peter Šturcel – Geokart Štúrova 7/G, 900 31 Stupava, vyhotovený dňa 30.4.2020 na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p.č. 2680/33-35 a overený v katastrálnom konaní dňa 20.5.2020, pod č. 261/2020, úradne overil Ing. Martin Šimončík.

Z geometrického plánu vyplýva:

Novovzniknutá p.č. 2680/35 registra C KN vznikla odčlenením dielu č. 3 od p.č. 806/100 registra E KN vo veľkosti 164m². Novovzniknutý pozemok má kód využitia 4, s druhom pozemku ako záhrada.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.6.2020 – nehnuteľnosť – pozemok záhrady je prístupný z verejnej komunikácie, je situovaný za priehľadným oplotením z tyčoviny, z komunikácie na Šťastnej ulici, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 21.6.2020 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti, tvar a využitie pozemku. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z územného plánu hl.m. SR Bratislava. Pozemok p.č. 2680/35 je využívaný ako prístup k domu na p.č. 2680/15 a /34, čiastočne je zastavaný prístavbou k domu na p.č. 2680/15, čiastočne sa na pozemku vyskytujú odkvapové chodníky a oplotenie skupiny pozemkov užívaných spolu s domom. Využitie pozemku je v zadnej časti od ulice aj ako záhrada pri dome, oplotená spoločne s predmetnou stavbou rodinného domu a skupinou pozemkov p.č. 2680/33, 2680/3, 2680/34, 2680/15.

e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, kópia mapy určeného operátu, list vlastníctva a informatívny výpis z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Predmet ohodnotenia, p.č. 2680/35 registra C KN je evidovaný v grafických údajoch katastra – na katastrálnej mape, nemá založený list vlastníctva.

K dispozícii bol GP č. 59/2020, kde odčlenením dielu č. 3 vznikla z p.č. 806/100 registra E KN parcela č. 2680/35. Údaje z GP sú vnesené do evidencie len v grafickej časti. List vlastníctva nie je založený.

Ohodnotenie vykonám podľa údajov v GP, nakoľko tento je považovaný za najvyšší doklad pre identifikáciu parciel.

V zmysle platnej legislatívy sa **pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na**

cudzom pozemku a pod.).

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemok v k.ú. Ružinov, registra „C“ parc.č. 2680/35 (GP č. 59/2020 odčlenený diel č. 3 z E KN p.č. 806/100) – záhrada o výmere 164 m², vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na pozemku nie sú predmetom ohodnotenia – oplotenie s brámkou pre vstup peších, spevnené plochy – chodníky, prístavba verandy - vstupu.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

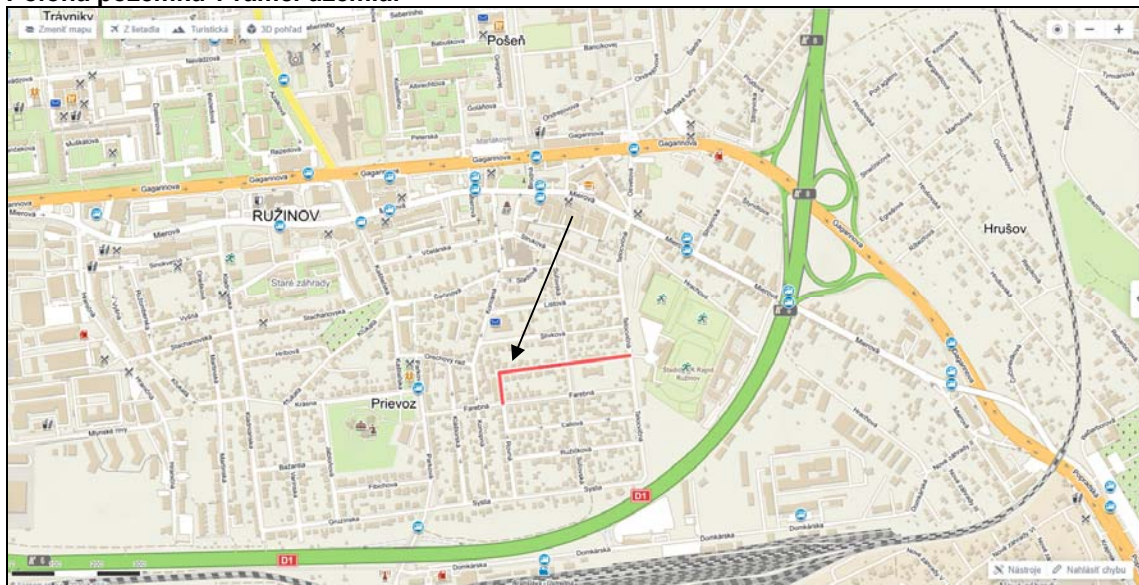
Nehnuteľnosť je situovaná na ulici Šťastná, v MČ Ružinov, časť Prievoz, ktorá je pôvodnou vidieckou oblasťou z 30-50. rokov minulého storočia. Pozemok sa nachádza v širšom centre hlavného mesta Bratislava, časť Prievoz je súčasťou pôvodnej sídliskovej oblasti s hromadnou bytovou výstavbou zo 60-70. rokov minulého storočia. V lokalite je dostatočne prístupná poliklinika i nemocnica Ružinov, taktiež základné obchodné vybavenie. V mestskej časti sa nachádza škôlka, základná škola, ihriská, plavecká akadémia, gymnázium, stravovacie zariadenia, obchodný komplex na Mierovej ul. prevádzky a obchody v novostavbách napr. v objekte Perla Ružinova. Parkovanie v okolí je bezproblémové, na ulici pred rodinnými domami. MHD je dostupná pešou chôdzou, zástavka MHD je priamo v mieste na Parkovej ulici alebo na Mierovej, Gagarinovej. Doprava je v lokalite prezentovaná autobusmi a trolejbusmi.

Zaťaženie bytu hlukom je minimálne, veľa dospelých zelene - tichá časť, záhrady pri rodinných domoch. Konfliktné skupiny obyvateľstva znalec nezaznamenal.

V okolí sa nachádza mestská polícia, par s kaštieľom, kostol, športoviská so štadiónom, škola. V dosahu je oddychová zóna Štrkovecké jazero, jazero Rohlík – MČ Ružinov, cyklotrasy.

Pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v hl. meste SR a k prístupu do centra dostatočná, vyhľadávaná lokalita na bývanie pre jej vybavenie a možnosť príjazdu na D1 z Gagarinovej a ďalej na Slovensko. Pripravenosť inžinierskych sietí je v mestskej časti dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón, pred pozemkom boli zaznamenané IS v plnom rozsahu.

Poloha pozemku v rámci územia:



Záujem o kúpu pozemkov v mieste Prievoz je dlhodobo zvýšený, najmä pre IBV, ale aj pre hromadnú bytovú výstavbu. Lokalita ponúka vidiecke bývanie v širšom centre mesta-tiché prostredie s plnohodnotným vybavením zachovaným z pôvodnej obce.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch individuálnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí. K pozemkom sa viažu podľa platného ÚP regulatívy s kódom 102 – malopodlažná zástavba v stabilizovanom území. V čase obhliadky sa na pozemku nachádza štvorpodlažná stavba bytového domu so 7. bytmi a 4 nebytovými priestormi, individuálnymi garážami pred domom – považované za vyššie využitie pozemku. Iné ako súčasné využitie neuvažujem.

Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z ulice Šťastná na p.č. 3223/4 – obecná komunikácia. Nehnuteľnosť je využívaná spolu s rodinným domom na p.č. 2680/15, 34, nájomná zmluva nebola k dispozícii, vecné bremeno v prospech vlastníka pozemku - právo užívania alebo právo prechodu nie je evidované v katastri nehnuteľnosti k pôvodnej p.č. 806/100 registra E KN. K pozemku sa neviaže ťarcha.

Na pozemku sa nachádza prístavba k rodinnému chodníku, oplotenie s brámkou a prístupový chodník, na ktoré vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

Pozemok je podľa dodanej UPI č.j. MAGS OUP 45447/2020-89677 zo dňa 12.3.2020 určená kódom 102 – málopodlažný výstavba, rodinné domy alebo domy na bývanie do 4.roch podlaží. Iné ako ručené využitie neuvažujem.

2.1 Pozemok p.č. 2680/35 k.ú. Ružinov časť Prievoz

Jedná sa o pozemok registra C KN p.č. 2680/35 v celosti obdĺžnikového tvaru s celkovou výmerou, nevhodnou na samostatnú výstavbu (úzky a dlhý pozemok, šírka predstavuje cca 5,5m, dĺžka cca 30m), vhodný pre súčasné využitie – súčasť skupiny pozemkov na ktorých je situovaný rodinný dom s prístavbou a dvorom, predzáhradkou a prístupom k nemu. Pozemok je diel č. 3 odčlenený GP č. 59/2020 z parcely registra E KN č. 806/100, situovaný na ul. Šťastná v obytnej časti Prievoz s priamym prístupom z verejnej komunikácie. Pozemok je v k.ú. Ružinov, v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok pre malopodlažnú výstavbu v stabilizovanom území (kód 102 podľa UPI). Pozemok je v rovinnom teréne, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí.

Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľov – vlastníkov stavby rodinného domu s prístavbou situovanou na tomto pozemku, s oploštením a chodníkmi na tomto pozemku ako vysporiadanie pozemku pod časťou stavby. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva, záujem je najmä o pozemky na IBV a pozemky s možnosťou vysokého využitia (viacpodlažné polyfunkčné domy). Povyšujúci faktor je v danom prípade dôvodný z titulu záujmu. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu tvaru a možnosti samostatného využitia pozemku na určený účel. Východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny.

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektívizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise všeobecnej hodnoty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
C KN 2680/35 diel 3 z E KN 806/100	záhrada	164,00	1/1	164,00

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 <i>MČ Ružinov s počtom obyvateľov do 80 tis. je obytnou zónou hl.m. SR Bratislava s celkovým počtom obyvateľov nad 100 tis., časť Prievoz je pôvodom vidiecka s typickou vidieckou zástavbou a usporiadaním. Lokalita veľmi vyhľadávaná na bývanie, rozširovanie územia je takmer nemožné (obkolesenie komunikáciami Gagarinova, diaľničným obchvatom D1), pozemky v Prievoze nedostupné.</i>	1,40
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 <i>Rodinné domy štandardného typu, prevažne po rekonštrukcii pôvodných domov alebo novostavby súčasného typu, či stavby zo 70.tich rokov minulého storočia. v území sa nachádzajú aj bytové</i>	1,05

	<i>domy z konca 80. rokov a súčasné moderné polyfunkčné domy.</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava autobusová a trolejbusová, zastávka najbližšia do 3 min. na ul. Parková, pri Kaštieli</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná poloha, rodinné domy so záhradami a predzáhradkami. Podľa UPI, kód 102 - malopodlažná zástavba v stabilizovanom území, možné dostavby a prístavby.</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Kompletná vybavenosť v území sú všetky druhy IS.</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Záujem o kúpu pozemku na bývanie v danej lokalite považujem všeobecne dlhodobo za zvýšený. Záujem o kúpu pozemku na IBV považujem za extrémne zvýšený.</i>	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Tvar pozemku a veľkosť nedovoľuje využitie samostatne na určený účel - kód 102 v zmysle UPI. Pozemok má spoločnú hranicu s pozemkom p.č. 2680/15, vlastníkom stavby na tomto pozemku, čím sa predajnosť danej nehnuteľnosti výrazne obmedzuje. Na stavbu na tomto pozemku sa pre účely vysporiadania medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby neprihliada. Z uvedených dôvodov však považujem záujem o kúpu pozemku obmedzený len na vlastníka stavby na tomto a susediacom pozemku pre zabezpečenie prístupu ku svojej stavbe. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu tvaru pozemku a jeho samostatného využitia na určený účel.</i>	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

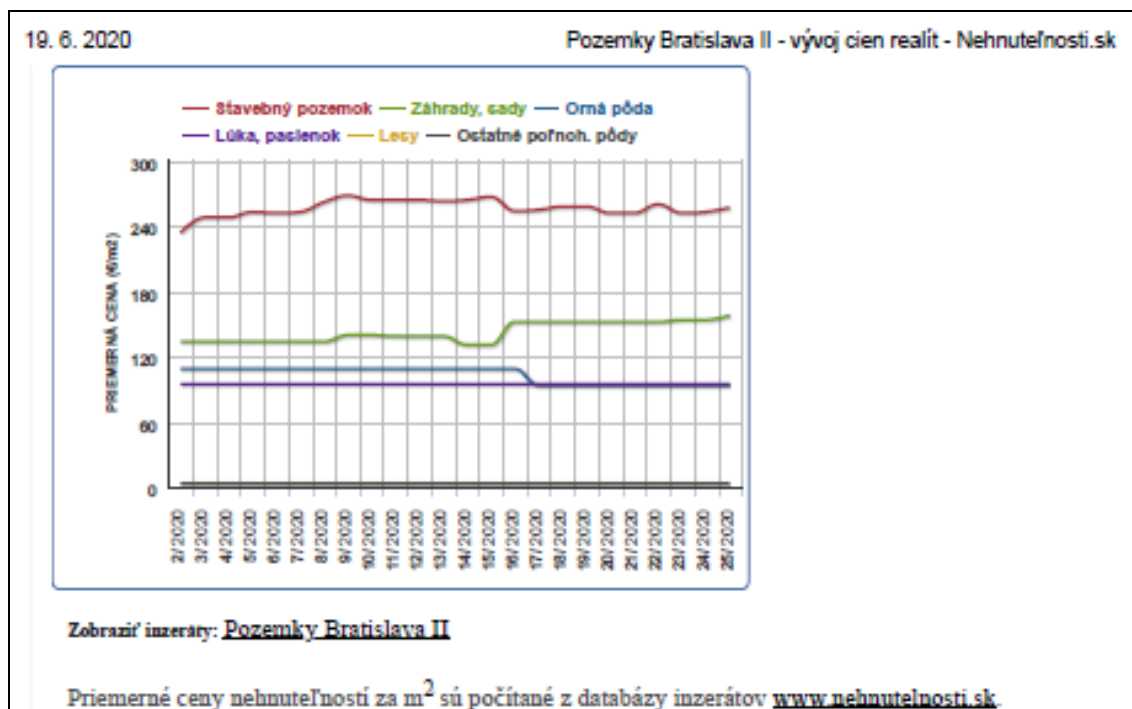
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 0,85$	4,3857
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,3857$	291,17 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. C KN 2680/35 diel 3 z E KN 806/100	$164,00 \text{ m}^2 * 291,17 \text{ €/m}^2 * 1/1$	47 751,88
Spolu		47 751,88

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava II, ktorý je tretím najväčším okresom a počtom obyvateľov je druhým najväčším bratislavským okresom, zahŕňa tri mestské časti: Ružinov, Podunajské Biskupice a Vrakuňa (Ružinov obsahuje štvrte Štrkovec, Trávniky, Ostredky, Pošeň, Prievoz, Vlčie hrdlo [vrátane Slovnaftu], Nivy [vrátane Starého Ružinova] a Trnávka) je zobrazený v nasledujúcom grafe (priemer ponúk za celý okres Bratislava II, bez možnosti špecifikácie pre lokalitu Prievoz)

Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, z analýzy trhu prevláda inzercia ponúk na individuálne bývanie, štatistické spracovanie nevyklučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia polohy pozemku v rámci okresu a počtu ponúk v danom týždni na úrovni do 250eur/m². ponuky realitných spoločností umiestnené na verejne dostupných portáloch sa v lokalite Prievoz pohybujú na úrovni 300 – 400Eur/m². Cena je obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **pozemok v k.ú. Ružinov parc.č. C KN 2680/35 záhrada o výmere 164 m² bez založenia listu vlastníctva ako časť parc. č. E KN 806/100 zapísaný na LV č. 7868 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemok v k.ú. Ružinov parc.č. C KN 2680/35 záhrada o výmere 164 m² bez založenia listu vlastníctva ako časť parc. č. E KN 806/100 zapísaný na LV č. 7868 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie.

Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa 59/2020 - parc. č. C KN 2680/35 diel 3 z E KN 806/100 (164 m ²)	47 751,88
Všeobecná hodnota celkom	47 751,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	47 800,00

Slovom: Štyridsaťsedemtisícosemsto Eur

V Bratislave dňa 1.7.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS 2001732 SNM/20/056/JT zo dňa 12.6.2020 – elektronicky- 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 29.6.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter (C KN p.č. 2680/35) 1xA4.
- Výpis z katastra nehnuteľností pre p.č. 2680/35, zo dňa 29.6.2020, vytvorený cez katastrálny portál – 1xA4.
- Informatívna kópia z mapy, zo dňa 29.6.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter (E KN p.č. 806/100) – 1xA4.
- List vlastníctva č. 7868 – čiastočný výpis zo dňa 29.6.2020, vytvorený cez katasterportál informatívny pre pozemok p.č. 806/100 – 9xA4
- Geometrický plán č. 59/2020, vypracoval Ing. Peter Šturcel – Geokart Štúrova 7/G, 900 31 Stupava, na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p.č. 2680/33-35 – 3xA4.
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP 45447/2020-89677 zo dňa 12.3.2020 – 3xA4
- Výsek z katastrálnej mapy bez rozpisky a mapa s lokalizáciou pozemku v území – 2xA4.

Spolu:

21xA4