

Meno, adresa znalca:
.....

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava, IČO: 00603481, DIČ: 2020372596

Číslo spisu (objednávky):

objednávka číslo OTS 1400216, SNM/14/34/LPo, zo dňa 24.01.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 32/2014

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku podľa GP č.003-M7/2014, parc.č.10569/2, k.ú.Nivy, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov posudku (z toho príloh): 30 (z toho 21 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 11.02.2014

I. Ú VODNÁ Č

1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu novovytvoreného pozemku podľa GP č.003-M7/2014, parc.č.10569/2, k.ú.Nivy.

2. Účel posudku:

Prevod nehnuteľnosti

3. Dátum vyžiadania posudku:

24.01.2014

4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

24.01.2014

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

11.02.2014

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**6.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom) :**

Objednávka číslo: OTS 1400216, SNM/14/34/LPo, zo dňa 24.01.2014

Geometrický plán č.003-M7/2014, na oddelenie pozemkov p.č.10569/2, p.č. 21889/2 a 9383/29, k.ú.Nivy, vyhotovený Ing. Petrom Horňákom GEOWORK, Rezedová 1, Bratislava, zo dňa 23.01.2014, overený Okresným úradom Katastrálny odbor pod č.131/14, dňa 03.02.2014

Situácia širších vzťahov s označením oceňovaného pozemku

Kópia Územnoplánovacej informácie na parc.č.9383/10, 21889/2 a 10569/2, k.ú. Nivy, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, s prílohou mapy s vyznačením oceňovaného pozemku, zo dňa 24.01.2014

6.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1, okres: Bratislava II, obec: BA - m.č. Ružinov, k.ú. Nivy, zo dňa 11.02.2014

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.797, okres: Bratislava II, obec: BA - m.č. Ružinov, k.ú. Nivy, zo dňa 11.02.2014

Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál na parc.č.9383/10, 9383/13,21889/2, 10569/2 a 10569/10, k.ú. Nivy,

Situácia širších vzťahov a Ortofotomapa územia oceňovanej nehnuteľnosti

Fotodokumentácia

7. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. -Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely.

Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

9. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z a vyhlášky č. 33/2009 Z.z.. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferencie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavby nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2014.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje: -

List vlastníctva č.1 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál, okres: Bratislava II, obec: BA - m.č. Ružinov, k.ú.: Nivy, zo dňa 11.02.2014

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely

Parc.č. 9383/10	o výmere 414m ²	Ostatné plochy	29	1
Parc.č. 9383/29	o výmere 279m ²	Ostatné plochy	34	1
Parc.č. 10569/2	o výmere 2974m ²	Ostatné plochy	29	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

List vlastníctva č. 797- čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál, okres: Bratislava II, obec: BA - m.č. Ružinov, k.ú.: Nivy, zo dňa 11.02.2014**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

Parcely

Parc.č. 21889/2	o výmere	480m ²	Ostatné plochy	37	1
-----------------	----------	-------------------	----------------	----	---

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Podľa geometrického plánu č.003-M7/2014, na oddelenie pozemkov p.č.10569/2, p.č. 21889/2 a 9383/29, k.ú.Nivy, vyhotovený Ing. Petrom Horňákom GEOWORK, Rezedová 1, Bratislava, zo dňa 23.01.2014, overený Okresným úradom Katastrálny odbor pod č.131/14, dňa 03.02.2014

Doterajší stav

LV č.1 parc.č.9383/10 ost.pl. o výmere 414m²LV č.1 parc.č.9383/29 ost.pl. o výmere 279m²LV č.1 parc.č.10569/2 ost.pl. o výmere 2974m² parc.č.10569/2 ost.pl. o výmere 3340m² 29LV č.797 parc.č.21889/2 ost.pl. o výmere 480m²

Nový stav

parc.č.9383/10 zaniká

parc.č.9383/29 ost.pl. o výmere 358m² 37

vlastník Hl.m.SR Bratislava, Primaciálne nám.1

vlastník Hl.m.SR Bratislava, Primaciálne nám.1

parc.č.21889/2 ost.pl. o výmere 449m² 37

vlastník Hl.m.SR Bratislava, Primaciálne nám.1

SPOLU

4147m²4147m²

Legenda:

Kód spôsobu využívania:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.01.2014

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 24.01.2014

d) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností.

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

- pozemok podľa podľa GP č.003-M7/2014, parc.č.10569/2, k.ú. Nivy, oddelený z pozemku p.č. 9383/10, p.č. 9383/29 a p.č. 10569/2, zapísaný na LV č.1, k.ú. Nivy a oddelený z pozemku p.č.21889/2, zapísaný na LV č. 797, k.ú. Nivy

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

- neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Ružinov, pozdĺž ulice Ružová dolina, ktorá je prevažne zastavaná panelovými bytovými domami, s prelínaním viacpodlažných administratívnych budov a novostavieb bytových domov. Uvedená lokalita je považovaná ako širšie centrum mesta Bratislavy a je veľmi dobre a časovo prístupná do historického centra mesta. Má výborné s napojenie na mestský diaľničný ťah D1. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii a chodníku. Parkovanie bolo v čase obhliadky umožnené priamo na oceňovanom pozemku. Jedná sa o pozemok na rovine s možnosťou napojenia na všetky IS a vybudovanými spevnenými plochami. V blízkosti je kompletná infraštruktúra (t.j. občianska vybavenosť, škola, polícia, banky, zdravotné stredisko, potraviny, obchody - nákupné centrá, reštaurácie, hlavné mestské trhovisko. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako spádovú k centru. Prístup na pozemok je z mestskej komunikácie. K autobusovej, električkovej a trolejbusovej zastávke je cca 5 min. pešou chôdzou s dobrým napojením do centra mesta a železničnú a autobusovú stanicu. Dopravné spojenie s centrom Bratislavy je cca do 5 min.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Na pozemku sa nachádzajú spevnené asphaltové plochy slúžiace ako parkoviská pre osobné automobily a trávnaté porasty s kričkovou zeleňou a vysokými stromami. Koeficient povyšujúcich faktorov som použila z dôvodu možnosti vyššieho využitia v zmysle Územnoplánovacej informácie, ktorá definuje funkčné využitie územia ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu - kód 201, stabilizované územie - južná časť, rozvojové územie- severná časť.

Podmienky funkčného využitia plôch: územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú ochranu, Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch (viď. prílohu Územnoplánovacia informácia)

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok, k.ú. Nivy

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava - mestská časť Ružinov, k.ú. Nivy, pozdĺž ulice Ružová dolina. Novovytvorený pozemok podľa geometrického plánu č.003-M7/2014 sa nachádza na parc.č. 10569/2 - ostatné plochy, v k.ú. Nivy.

Predmetom ohodnotenia je pozemok na parcele č. 10569/2 o výmere 3340m². V čase obhliadky bol na pozemku v rozsahu cca 80% trávnatý porast a stromy, na ostatnej ploche pozemku boli spevnené asfaltové plochy slúžiace ako parkoviská.

Pozemok je rovinatého charakteru. Prístup k pozemku je po spevnenej asfaltovej komunikácii. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Tvar pozemku je v jednom z rozmerov prevyšujúci, preto som použila koeficient redukujúcich faktorov.

Koeficient povyšujúcich faktorov som použila z dôvodu možnosti vyššieho využitia v zmysle Územnoplánovacej informácie, ktorá definuje funkčné využitie územia ako občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu kód 201. Možnosť vybudovania viacpodlažnej budovy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
10569/2	ostatná plocha		3340	3340,00	1/1 3340,00

Obec: Bratislava
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové s	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov v nákupných a čínskych predsti, intenzívny peší ruch, centrum	1,05
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná plocha a byt	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozem	4. veľmi dobrá vybavenosť	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad výmera pozemku, druh možnej zást	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad tvar pozemk	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,10 * 1,05 * 1,20 * 1,50 * 1,30 * 0,95$	4,3649
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 4,3649$	289,79 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 3340,00 \text{ m}^2 * 289,79 \text{ Eur/m}^2$	967 898,60 Eur

III. ZÁVE

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Keďže ako znalec nezávisle vyhlásil, že vyžadované preskúmateľné podklady od prevodcov prechodov nehnuteľností potrebných pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou porovnania a predhodnotenia v súčasnosti nedosahujú, bude všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť jeho dispozičné riešenie, všeobecná hodnota stanovená touto metódou objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri prípadnom predaji v bežnom obchodnom styku.

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 967 898,60

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota ¹ [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok, k.ú. Nvy- parc.č. 10569/2 (3 34 2)	967 898,60
Spolu VŠH	967 898,60
Zaokrúhlená VŠH spolu	968 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu **968 000,00 Eur**

Slovom: **Deväťstošestdesiatosem tisíc Eur**

V Bratislave dňa 11.2.2014

.....

¹ Všeobecná hodnota je výsledná objektívne stanovená hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto objekty mohli obísť na trhu v podmienkach voľného súťažného predaja, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a opätne s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprirodzenou pohľadnosťou.

IV. PRÍLOH

Objednávka číslo: OTS 1400216, SNM/14/34/LPo, zo dňa 24.01.2014

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1, okres: Bratislava II, obec: BA - m.č. Ružinov, k.ú. Nivy, zo dňa 11.02.2014

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.797, okres: Bratislava II, obec: BA - m.č. Ružinov, k.ú. Nivy, zo dňa 11.02.2014

Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál na parc.č.9383/10, 9383/13,21889/2, 10569/2 a 10569/10, k.ú. Nivy

Geometrický plán č.003-M7/2014, na oddelenie pozemkov p.č.10569/2, p.č. 21889/2 a 9383/29, k.ú.Nivy, vyhotovený Ing. Petrom Horňákom GEOWORK, Rezedová 1, Bratislava, zo dňa 23.01.2014, overený Okresným úradom Katastrálny odbor pod č.131/14, dňa 03.02.2014

Situácia širších vzťahov s označením oceňovaného pozemku

Kópia Územnoplánovacej informácie na parc.č.9383/10, 21889/2 a 10569/2, k.ú. Nivy, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, s prílohou mapy s vyznačením oceňovaného pozemku, zo dňa 24.01.2014

Situácia širších vzťahov a Ortofotomapa územia oceňovanej nehnuteľnosti

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOL OŽ

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, evidenčné číslo 900247.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.32/2014 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu.

V Bratislave dňa 11.02.2014

.....