

Znalec:

Ing.arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS1502574

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 46/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 3214/19 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II, Bratislavský kraj, pre účel prevodu pozemkov.

Počet listov (z toho príloh):

18 listov formátu A4 (z toho príloh 8 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

2x rovnopis + 1xCD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 3214/19 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II, Bratislavský kraj.

2. Dátum vyžiadania posudku: 6.11.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 30.11.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.11.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1502574, zo dňa 18.11.2015, SNM/15/99/SBe, Hlavné mesto SR Bratislava, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 2xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 2963, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, Aktualizácia katastrálneho portálu 12.11.2015, vyhotovený dňa 17.11.2015
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, vytlačený dňa 17.11.2015
- Územný plán Bratislavy v znení zmien a doplnkov, C.2. Regulácia funkčného využitia plôch, 3xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 30.11.2015
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použitý právny predpis:

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

7. 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 platnom znení.
- 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 v platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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 platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného 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
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: uzatvorenie záložnej zmluvy a zriadenie záložného práva.

10. Základné pojmy:

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je **metóda polohovej diferenciácie**.

Určenie použitej metódy pre stanovenie VŠH som sa rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.2963, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3214/19	74	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu: Vlastník		
1	Toman František r. Toman, Majerniková 8, Bratislava, PSČ 841 05, SR Dátum narodenia: 09.12.1962	2/3
2	Timm Sigfrid, Štefunkova 9, Bratislava, PSČ 821 03, SR Dátum narodenia: 16.02.1940	1/3

B. VLASNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Titul nadobudnutia - 1 Darovacia zmluva podľa V-34557/14 zo dňa 02.03.2015

Titul nadobudnutia - 2 D 951/97-46, Dnot 174/97

Rozhodnutie o oprave chyby zo dňa 20.4.2005

C. ŤARCHY

Bez zápisu

Iné údaje:

Z PK PARC. C. 759/1 ODKUPENE 285 M2 PRE SLOV.SPRAVU CIEST PODLA V-5996/96 A V-5997/96 ZO DNA 20.6.1996

ODKUPENE Z PARC.C.759/1 580m2 DIEL 10,49,58 GP C.245/97 PRE USIP A.S. ICO 31322310 PODLA V-1573/97 ZO DNA 2.7.1997

Časť PK č.759/1 o výmere 473 m2 podľa GP č 32/96,diel 6,7 vykúpená podľa V-3094/97 a V-3134/97 pre Železnice SR

Z PK parc.č.759/1 odkúpené 775 m2 podľa V-8600/96 a V-8601/96 zo dňa 4.2.1997 - PVZ 95/97,PVZ 96/97

1 GP č.0204/2014, úrad.over.747/2015 na obnovenie pôvodného pozemku p.č.759/1 (nové p.č.3214/19), R-2345/15

2 GP č.0204/2014, úrad.over.747/2015 na obnovenie pôvodného pozemku p.č.759/1 (nové p.č.3214/19), R-2345/15

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 30.11.2015 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. K obhliadke boli použité zadávateľom doložené podklady. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil podklady z katastra nehnuteľností - LV č.2963 a kópiu katastrálnej mapy z katastrálneho portálu. Využívanie pozemku parc. č. 3214/19 k. ú. Ružinov je súhlasné s údajmi z katastra nehnuteľností, ktorý je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria. Na pozemku je stavba - miestna komunikácia s príľahlou spevnenou plochou.
- Po obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti - pozemku bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok, a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 3214/19, k. ú. Ružinov, výmera 74 m², druh pozemku zast. plochy a nádvoria

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

Pozemok: parc. č. 3214/19, k. ú. Ružinov

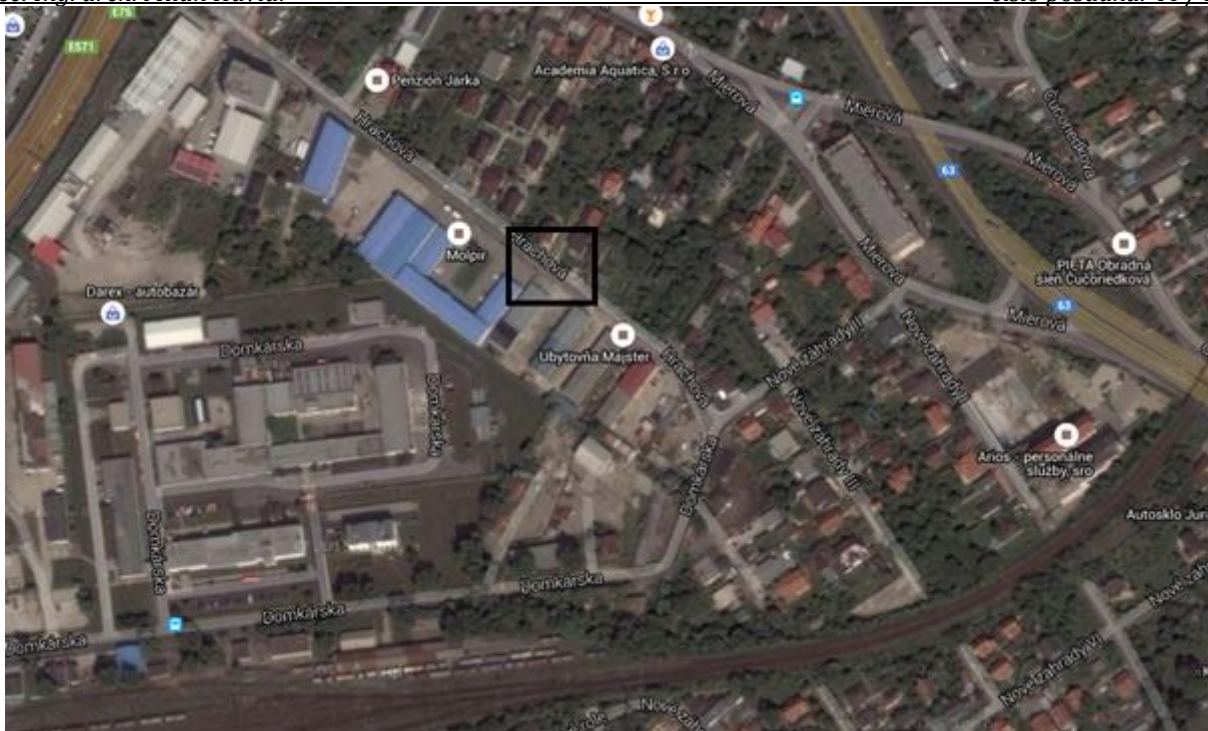
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

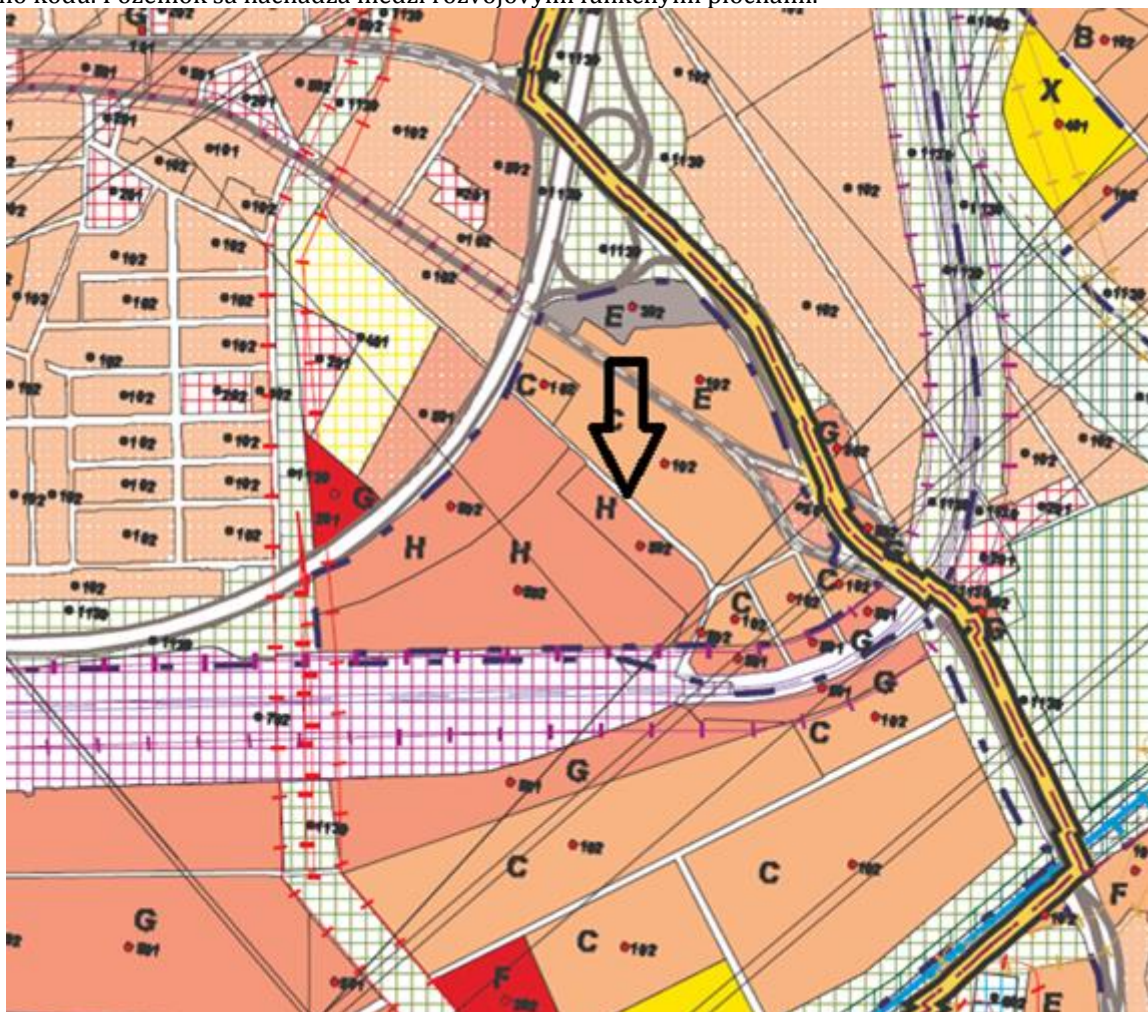
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Ružinov, v mestskej časti Bratislava – Ružinov v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR v lokalite Prievoz na Hrachovej ulici v území medzi telesom diaľnice a koľajiskom železnice. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou. Pozemok je rovinný. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť - centrálné úrady a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 5 - 10 min. (autobus, trolejbus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza neďaleko od južnej radiály – Gagarinovej ulici smerom na Komárno. V lokalite je kompletná technická infraštruktúra. Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Na pozemku je umiestnená stavba miestnej komunikácie s príhľou spevnenou plochou. Pozemok je využívaný ako komunikácia a odstavňá plocha vo verejnom priestore.

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie je pozemok verejná dopravná plocha označená ako biela plocha, bez číselného kódu. Pozemok sa nachádza medzi rozvojovými funkčnými plochami.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby na pozemku. Na nehnuteľnostiach neviazne ťarcha a ani vecné bremeno.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky v k. ú. Ružinov****POPIS**

Pozemok parc. č. 2211/36 k. ú. Ružinov sú v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Ružinov. Bratislava - m. č. Ružinov lokalita Prievoz je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie tvorí verejný priestor na ktorom je komunikácia medzi rozvojovými plochami označenými kódmi regulácie a funkcie - H 502 a C 102. Jedná sa o zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (502) a obytné územie malopodlažnej zástavby obytného územia (102). Je to lokalita s vybudovanou infraštruktúrou, s vybavenosťou mestského charakteru, s kvalitnou možnosťou rekreačného vyžitia. Územie je zaujímavé aj pre investorov. Predmetná lokalita umožňuje kľudné bývanie v rozvíjajúcom obytnom území s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti, dobré dopravné napojenie na zberné komunikácie.

Pozemky sú situované v juhovýchodnej okrajovej časti obce, v lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné rodinné domy a priemyselné a skladové areály.

Pozemok má tvar kompaktného lichobežníka rozmerov cca 11,5x6,5m. Pozemok je rovinný.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,60 z nasledujúcich dôvodov: z hľadiska tvaru a umiestnenia pozemku, súčasného spôsobu užívania pozemku na ktorom je stavba zbernej komunikácie vo verejnom priestore.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3214/19	zastavané plochy a nádvoria	74	74,00	1/1	74,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:V_{H_M} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich	1. nevyskytuje sa	1,00

faktorov		
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	0,8100
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,8100$	53,78 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 74,00 \text{ m}^2 * 53,78 \text{ €/m}^2$	3 979,72 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 3214/19 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II, Bratislavský kraj.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z. z., ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

3 979,72 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky v k. ú. Ružinov - parc. č. 3214/19 (74 m ²)	3 979,72
Spolu VŠH	3 979,72
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 980,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 980,00 €**

Slovom: **Tritisícdeväťstoosemdesiat Eur**

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1502574, zo dňa 18.11.2015, SNM/15/99/SBe, Hlavné mesto SR Bratislava, kópia 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia lokality pozemku, kópia 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 2963, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, Aktualizácia katastrálneho portálu 12.11.2015, vyhotovený dňa 17.11.2015, 1xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, vytlačený dňa 17.11.2015, 1xA4
5. Územný plán Bratislavy v znení zmien a doplnkov, C.2. Regulácia funkčného využitia plôch, 3xA4
6. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke dňa 17.10.2015, 1xA4

prílohy spolu: 8 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 914954 zo dňa 5. marca 2013 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914954.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 46/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 46/2015.

Ing. arch. Milan Haviar