

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): OTS1702437

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 25/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – novovzniknutý pozemok parc. č. 13655/228, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III. vytvoreného GP č. 11/2017 oddelením od parc. č. 15101/1 registra "E" katastra nehnuteľností, pre účel prevodu pozemku.

Počet listov (z toho príloh):

15 listov formátu A4 (z toho príloh 6 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej nehnuteľnosti – novovzniknutý pozemok parc. č. 13655/228, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III. vytvoreného GP č. 11/2017 oddelením od parc. č. 15101/1 registra "E" katastra nehnuteľností.

2. Dátum vyžiadania posudku: 13.07.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 1.8.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 1.8.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1702437, zo dňa 24.07.2017, doručená dňa 08.09.2017, SNM/17/070/SP, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 53569/16-353477, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 20.10.2016, 3xA4
- Geometrický plán, č. plánu 11/2017, Ing. Marián Vicen, zo dňa 28.04.2017, úradne a autorizačne overený, 3xA4

5.2 Získané znalcom:

- Informatívna kópia z mapy, parcela reg. C, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, vytlačený dňa 15.09.2017, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 1.8.2017
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa 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 znení neskorších predpisov.
- 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 Vyparina 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, Mlpress, 2012

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: prevod nehnuteľnosti – zámena pozemkov.

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:

Geometrický plán č. 11/2017 na oddelenie a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti p. č. 13655/228

| VÝKAZ VÝMER | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|------------------|---------------|---------|--------------------------|------------|-----------------|----------------|------------|----------------|---------------|--------------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| DOTERAJŠÍ STAV | | | | | | | | | | NOVÝ STAV | | | | |
| PZKN vložky | Listu vlastn. PK | Číslo parcely | | výmera ha m ² | diel číslo | K parcele číslo | m ² | Od parcely | m ² | číslo parcely | výmera ha m ² | druh pozemku kód | Vlastník | |
| | | KN-E | KN-C | | | | | | | | | | | |
| Stav právny | | | | | | | | | | | | | | |
| | 5567 | 15101/1 | | 1280 | vodná.pl. | 1 | 13655/228 | 99 | | | | | | |
| | | | | | | 1 | | | 15101/1 | 99 | 13655/228 | 1181 | vodná.pl.) | Doterajší |
| Spolu: | | | | 1280 | | 1 | | 99 | | 99 | | 90 | zast.pl. 22 | HL.m.SR Bratislava |
| Stav podľa registra C KN | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 13655/3 | 615 | ostat.pl. | | | | | | | 484 | ostat.pl 37 | doterajší |
| | | | | | | | | | | 13655/228 | 90 | ostat.pl 34 | ako v stave právnom | |
| | | | | | | | | | | 13655/229 | 51 | ostat.pl 37 | doterajší | |
| | | | 13655/5 | 221 | ostat.pl | | | | | 13655/5 | 484 | ostat.pl 37 | doterajší | |
| | 1 | | | | | | | | | 13655/230 | 29 | ostat.pl 37 | doterajší | |
| Spolu: | | | | 836 | | | | | | | 836 | | | |

Legenda:

Kód spôsobu využívania:

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

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 1.8.2017 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. Obhliadka bola vykonaná bez zabezpečenia prístupu na pozemok spoza oplotenia areálu susediaceho s pozemkom. Obhliadkou bol zistený stav pozemku, prístup na pozemok rozsah technických sietí a okolia pozemku. Predmetné pozemky podľa GP nemohli byť určené prípadným

vymedzeným farebným značením (v prípade ak bolo vykonané), nakoľko neboli prístupné. Boli identifikované len formou vizuálneho začlenenia do okolia.

Využívanie predmetných pozemkov je súhlasné s údajmi geodetickej dokumentácie - GP, ktoré sú evidované ako ostatné plochy.

Pri obhliadke predmetných pozemkov a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

- Fotodokumentácia nehnuteľnosti 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 a GP boli porovnané so skutočným stavom. Bol zistený súlad popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z ulice Vajnorská resp. Rožňavská cez komunikácie v skladovom areáli a prípadne cez ulicu Za stanicou cez pozemok parc. č. 15101/5, ktorú podľa LV č. 2382 má vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy.

V údajoch GP je stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 13655/228, výmera 99 m², druh pozemku ostat. pl., má vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia podľa GP č. 16/2017:

Pozemok: parc. č. 13655/228

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 Nové Mesto, v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v okrese Bratislava III., v hlavnom meste SR. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v kontakte s Bratislavským lesoparkom. 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, dostatočná možnosť športového využitia.



Predmetný pozemok je v lokalite pri železničnej trati za stanicou Nové Mesto smerom na Komárno v skladovom areály medzi Vajnorskou a Rožňavskou ulicou. Pozemok je rovinný. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 5-10min. (električka, autobus,). Je dobré dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza pri východnej radiále mesta smerom do Senca a opačne smerom do centra. V lokalite sú všetky inžinierske siete.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie (viď Územnoplánovacia informácia v prílohe) je funkčné využitie časti predmetného územia určené ako zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód funkcie 502), ako stabilizované územie.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky nebol pozemok užívaný a prístupný. Je na ňom len vysoká a náletová zeleň. Využitie pozemku je možné jeho pričlenením k susedným pozemkom.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce 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. Prístup na pozemok je len cez pozemku iných vlastníkov.

2.1 Identifikácia pozemku: k. ú. Nové Mesto

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|-----------|----------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 13655/228 | ostatná plocha | 99 | 99,00 | 1/1 | 99,00 |

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

POPIS

Ohodnocované pozemky podľa GP č. 16/2017 parc. č. 13655/228 k. ú. Nové Mesto sú v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Nové Mesto.

Pozemky sú situované v páse medzi železničnou traťou a skladovými a výrobnými areálmi.

Na pozemku parc. č. 13655/228 je v súčasnosti vzrastlá a náletová zeleň, pozemok nie je funkčne využívaný, technické siete sa nachádzajú v príslušných areáloch. Pozemok hraničí jednou stranou s oploteným skladovým areálom na pozemku par. č. 13655/15. Pozemok je rovinný.

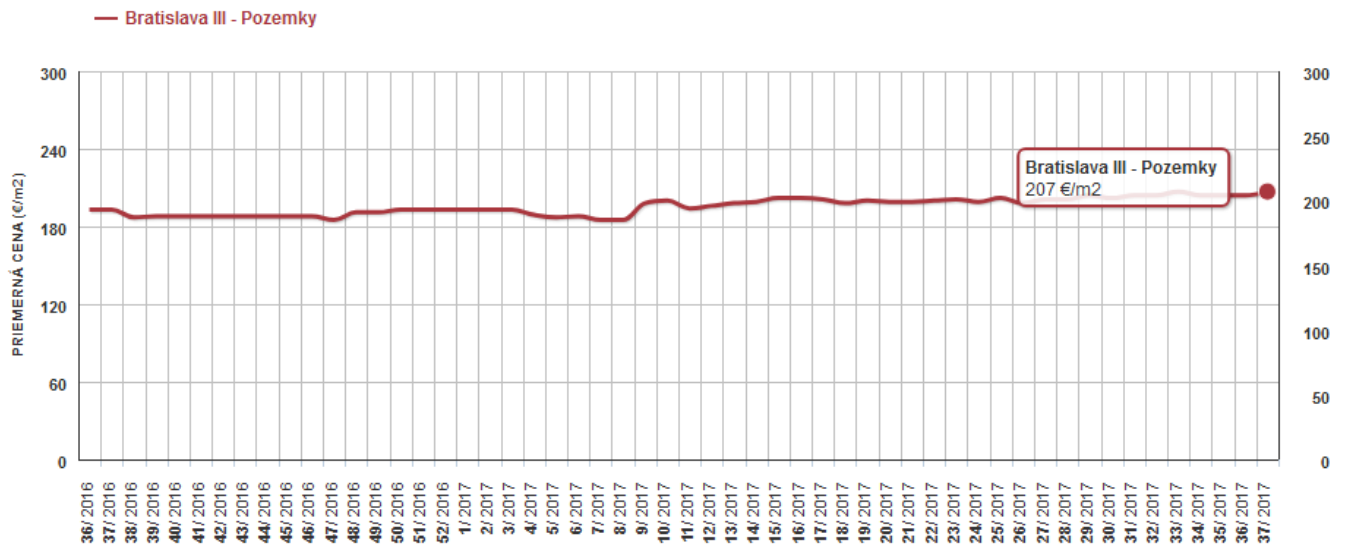
Pozemok parc. č. 13655/228 má podľa GP tvar pretiahnutého obdĺžnika rozmerov cca 2,6 x 38,0m v smere dlhšej osi SSZ a JJV.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,50 z nasledujúcich dôvodov:

- je obmedzené využitie pozemku z hľadiska jeho možnosti spôsobu funkčného využitia, nevhodného tvaru, polohy a výmery pozemku,
- je obmedzené využitie pozemku len v ochrannom pásme železnice bez novej výstavby.

Prehľad cien trhu nehnuteľností - pozemkov a priemernej ceny podľa typu a lokality nehnuteľnosti je dokumentovaný v nasledujúcom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk, pozemky ako celok. Priemerná cena pozemkov bez rozlíšenia druhu pozemku k obdobiu je cca 200€/m².

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 54 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|--|---|---------------------|
| k _S koeficient všeobecnej situácie | 5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľ'ov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľ'ov 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 obyvateľ'ov | 1,00 |
| k _V koeficient intenzity využitia | 2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 - 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby | 0,95 |
| 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 | 0,90 |
| k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,30 |
| k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| 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} = 1,00 * 0,95 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 0,50 | 0,5002 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 0,5002 | 33,21 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 99,00 m ² * 33,21 €/m ² | 3 287,79 € |

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti – novovzniknutý pozemok parc. č. 13655/228, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III. vytvoreného GP č. 11/2017 oddelením od parc. č. 15101/1 registra "E" katastra nehnuteľností.

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:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 3 287,79 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Pozemky | |
| k. ú. Nové Mesto - parc. č. 13655/228 (99 m ²) | 3 287,79 |
| Spolu VŠH | 3 287,79 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 3 290,00 |

Slovom: Tritisícdvestodevätidesiat Eur

V Bratislave dňa 16.9.2017

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1702437, zo dňa 24.07.2017, doručená dňa 08.09.2017, SNM/17/070/SP, 1xA4
2. Geometrický plán, č. plánu 11/2017, Ing. Marián Vicen, zo dňa 28.04.2017, úradne a autorizačne overený, 1xA4
3. Informatívna kópia z mapy, parcela reg. C, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, vytlačený dňa 15.09.2017, 1xA4
4. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUI 53569/16-353477, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 20.10.2016, 2xA4
5. Fotodokumentácia, 1xA4

Prílohy spolu: 6 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914954

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 25/2017

Ing. arch. Milan Haviar