

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): OTS1703490

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 36/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – novovytvoreného pozemku KN C parc. č. 1472/14 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava III, oddeleného podľa GP č. 1912/16 od pozemku KN E parc. č. 828/911, pre účel prevodu pozemku

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

21 listov-formátu A4 (z toho príloh 11 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – novovytvoreného pozemku KN C parc. č. 1472/14 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava III, oddeleného podľa GP č. 1912/16 od pozemku KN E parc. č. 828/911.

2. Dátum vyžiadania posudku: 2.10.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 10.11.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.11.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1703490, zo dňa 08.11.2017, 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia lokality, 2xA4
- Geometrický plán na oddelenie pozemku a určenie vlastníckych práv k pozemku parcela č. 1472/14, Č. plánu 1912/16, obec Bratislava – m.č. Ružinov, zo dňa 28.10.2016, autorizačne overený ing. František Rákoci, úradne neoverený, 3xA4
- Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 03.08.2017, kópia 4xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "E" evidovaná na mape určeného operátu, LV č. 5389 okres Bratislava III., obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Ružinov, dátum vyhotovenia 14.11.2017, 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na mape určeného operátu, LV č. 5389 okres Bratislava III., obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Ružinov, dátum vyhotovenia 14.11.2017, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, vytlačený dňa 14.11.2017, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 10.11.2017
- 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. 213/2017 a 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 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: kúpnopredajná zmluva.

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 neprímeranou pohnutkou.

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.

Porovnávací metóda 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:

b1) Výpis z listu vlastníctva č. 7868

PARCELA registra "E" evidované na katastrálnej mape

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Počet č. UO.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
828/911	439	Ostatné plochy		1		4

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 7868

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava	1/1
2	Základná škola (Pavla Marcelého), Drieňová 16, Bratislava, PSČ 821 03, SR	/

b2) Geometrický plán č. 1912/16 na oddelenie pozemku a určenie vlastníckych práv k pozemku parcela č. 1472/14.

VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav						Zmeny				Nový stav						
pzk. vložky		listu vlastn.		Číslo parcely		Výmera ha m ²	Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera ha m ²	Druh pozemku kód	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)
PK	LV	PK	KN - E	KN - C	ha											
Stav právny																
	7868		828/911	(pôv.k.ú. Príevoz)	439	ostatná pl.	1	1472/14	169				(828/911)	270	ostatná pl.)	doterajší
							1			828/911	169	1472/14	169	zastavaná pl. 22	doterajší	
Spolu:					439				169		169			439		
Stav podľa registra C KN																
				1472/10	439	zastavaná pl.							1472/10	270	zastavaná pl. 22	doterajší
													1472/14	169	zastavaná pl. 22	doterajší
Spolu:					439									439		
Legenda: kód spôsobu využitia		22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti														
t.č. 6.77 - 1997																

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. K obhliadke boli investorom doložené podklady. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím.
- K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil výpis z katastra nehnuteľnosti a kópiu katastrálnej mapy z katastrálneho portálu. Využívanie pozemku parc. č. 1472/14 k. ú. Ružinov nie je súhlasné s údajmi z katastra nehnuteľností, ktorý je evidovaný ako pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti.
- Obhliadkou bol zistený skutkový stav pozemku, prístup na pozemok, rozsah technických sietí a okolia pozemku. Po obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti – pozemku a okolia 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 geodetických údajov katastra nehnuteľností a GP so zisteným skutočným stavom. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z miestnej komunikácie.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia podľa GP č. 1912/16:

Pozemok reg. "C" parc. č. 1472/14, k. ú. Ružinov, výmera 169 m², druh pozemku zastavaná plocha

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

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

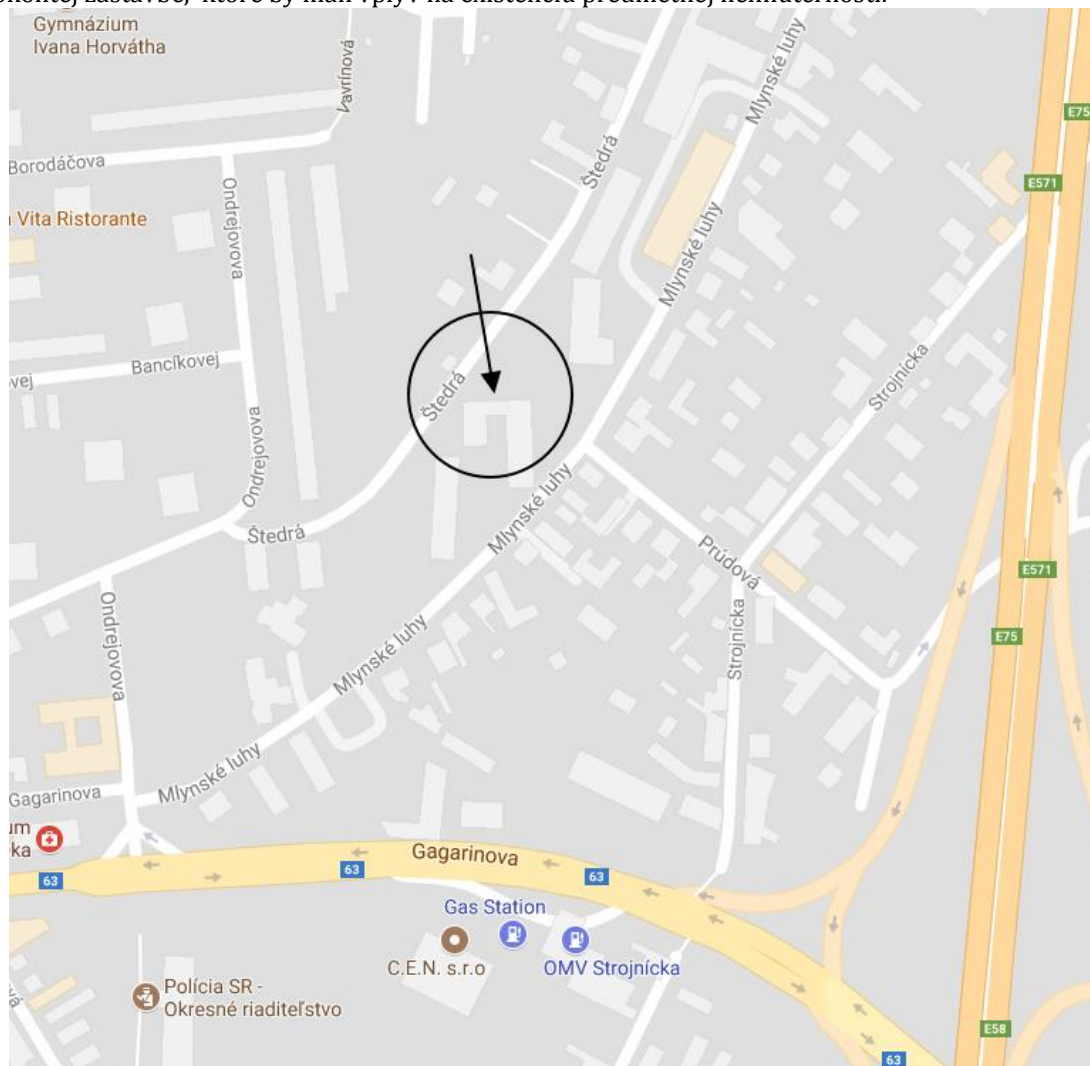
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Ružinov, v mestskej časti BA - Ružinov v okrese Bratislava II, v hlavnom meste SR Bratislava. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy lokalita Pošeň s polyfunkčnou zástavbou - bývanie, občianska vybavenosť.

V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5-10 min. (autobus, trolejbus). Dobré je aj napojenie na diaľnicu D1 vzhľadom na blízkosť mestskej radiály -Gagarinova ulica.

V lokalite sú inžinierske siete pri pozemku - elektrina, vodovod a v dostupnosti do cca 150 m všetky ostatné.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú, V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

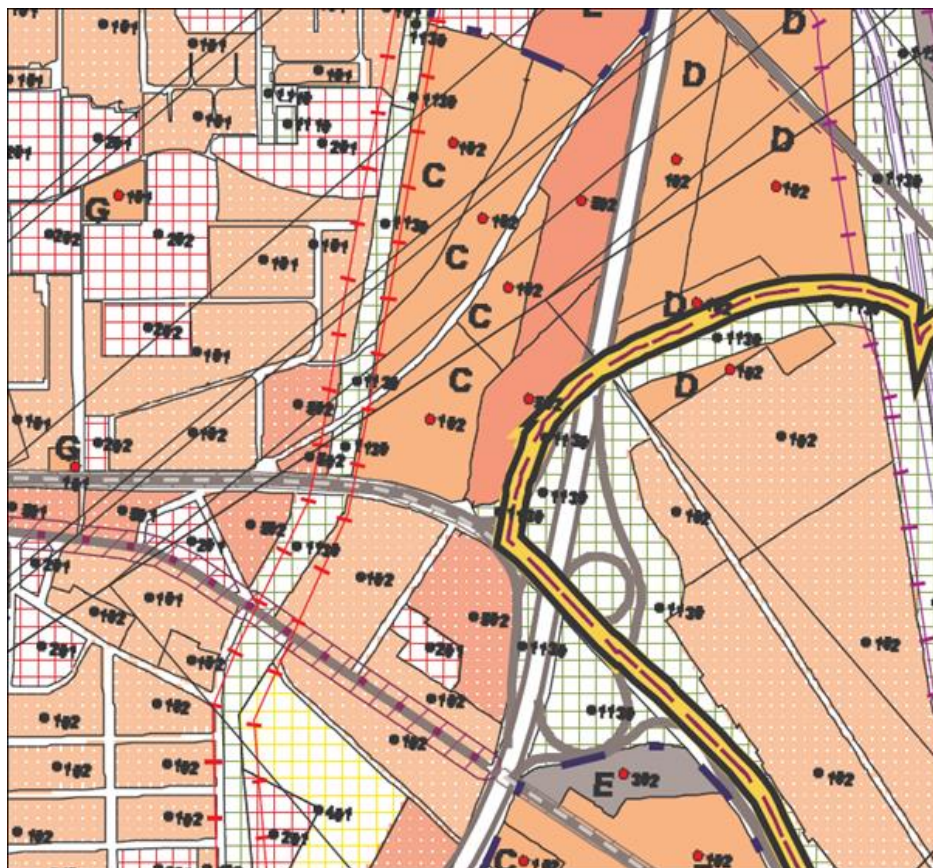


b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bol pozemok oplotený z troch strán od susediacich pozemkov a neoplotený od strany ulice. Na pozemku sú ovocné stromy. Podľa územnoplánovacej informácie Územný plán HL. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je novovytvorený pozemok parc. č. 1472/14, funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C.

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

Po obhliadke konštatujeme, 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. Na pozemok parc. č. 1472/14 je vypracovaný GP, ktorý nie je úradne overený a ešte nebol vložený do KN a nie je evidovaný na LV. Prístup na pozemok je z príľahlej komunikácie.



2.1 Identifikácia pozemku: Pozemky k.ú. Ružinov

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1472/14	zastavané plochy a nádvoría	169	169,00	1/1	169,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

POPIS

Pozemok parc. č. 1472/14 k. ú. Ružinov sa nachádza v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Ružinov.

Pozemok parc. č. 1472/14 druh pozemku zastavaná plocha o výmere 169 m² bol vytvorený geometrickým plánom č. 1912/16 oddelením od pozemku KN E parc. č. 828/911 druh pozemku ostatná plocha o výmere 439 m². Predmetný pozemok je pri komunikácii. Parcela tvorí ucelený pozemok lichobežníkového tvaru rozmerov cca 10,0 x 20,0 m dlhšou stranou orientovanou súbežne so Štedrou ulicou. Pozemok je z časti rovinný a pri hranici s dvomi susediacimi pozemkami je svažitý. Pozemok bol v čase obhliadky voľný, nezastavaný upravený so vzrastlými ovocnými stromami. Je prístupný z miestnej komunikácie – Štedrá ulica.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem hodnotou 1,5 na podklade územnoplánovacej informácie, ktorá pre dané územie umožňuje vyššiu mieru využitia územia ako je v súčasnosti.

Koeficient redukovujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,40 z nasledujúcich dôvodov: pozemok má malú plochu, konfiguráciu pozemku a na obmedzenú možnosť výstavby na pozemku vzhľadom na existujúce objekty na susedných pozemkoch.

Priemerné ceny pozemkov segmentu záhrad sú na realitnom trhu v okrese BA II. na úrovni cca 105 EUR/m² a pre segment stavebných pozemkov na úrovni cca 195 EUR/m².

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_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	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	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 0,40$	0,6600
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,6600$	43,82 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 169,00 \text{ m}^2 * 43,82 \text{ €/m}^2$	7 405,58 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - novovytvoreného pozemku KN C parc. č. 1472/14 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava III, oddeleného podľa GP č. 1912/16 od pozemku KN E parc. č. 828/911.

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:

7 405,58 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky k.ú. Ružinov - parc. č. 1472/14 (169 m ²)	7 405,58
Spolu VŠH	7 405,58
Zaokrúhlená VŠH spolu	7 400,00

Slovom: Sedemtisícštyristo Eur

V Bratislave dňa 18.11.2017

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1703490, zo dňa 08.11.2017, 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia lokality, 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "E" evidovaná na mape určeného operátu, LV č. 5389 okres Bratislava III., obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Ružinov, dátum vyhotovenia 14.11.2017, 1xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na mape určeného operátu, LV č. 5389 okres Bratislava III., obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Ružinov, dátum vyhotovenia 14.11.2017, 1xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, vytlačený dňa 14.11.2017, 1xA4
6. Geometrický plán na oddelenie pozemku a určenie vlastníckych práv k pozemku parcela č. 1472/14, Č. plánu 1912/16, obec Bratislava – m.č. Ružinov, zo dňa 28.10.2016, autorizačne overený ing. František Rákoci, úradne neoverený, 3xA4
7. Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 03.08.2017, kópia 2xA4
8. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

prílohy spolu: 11 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 36/2016.

Ing. arch. Milan Haviar