

Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
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):

elektronicky dňa 27.3.2018 a písomne č. OTS1801079
SNM/18/017/JT zo dňa 28.3.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 22/2018

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemok na p.č. 22092/5 v k.ú. Trnávka, v obci Bratislava - MČ Ružinov,
okres Bratislava II.

Počet strán: 22 z toho príloh: 13

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **pozemok na p.č. 22092/5 v k.ú. Trnávka, v obci Bratislava - MČ Ružinov, okres Bratislava II**, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: objednávkou elektronicky z 27.3.2018 a písomne č. OTS1801079 SNM/18/017/JT zo dňa 28.3.2018, došlo 16.4.2018.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie technického stavu): stavu ku dňu obhliadky 4.4.2018.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu vykonanej obhliadky 4.4.2018.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1801079 SNM/18/017/JT zo dňa 28.3.2018, došlo 16.4.2018 - elektronicky
- Kópia katastrálnej mapy – bez popisky - elektronicky
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUIČ 54818/17-406390, zo dňa 26.10.2017 pre p.č. 22092/5 - elektronicky
- Mapa polohy pozemku v rámci územia – ulica Pri strelnici - elektronicky

1.5.2 Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 13.4.2018, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1 – čiastočný výpis zo dňa 3.4.2018, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, neurčený na právne úkony, údaje platné k 2.4.2018
- Záznam z obhliadky dňa 4.4.2018 – fotodokumentácia skutkového stavu a prístupu k pozemku.
- Analýza trhu s obdobnými nehnuteľnosťami.

1.6 Použitý právny predpis:

- 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.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- a) Vyhláška MS SR 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.
- b) 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.
- c) Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- d) Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- e) 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.
- f) Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- g) Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli vznesené.

1.9 Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zamýšľaný právny úkon – predaj pozemku situovaného v susedstve pozemku vo vlastníctve pozemkov žiadateľa , p. K. Pajer, Bojnická 15, Bratislava za účelom výstavby garáže.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu vlastníckych práv *porovnávaním* nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje a pod.). Ponúkané sú ceny za predaj/kúpu pozemkov pre výstavbu rodinných domov alebo bytových domov, ktoré majú vyššie možnosti využitia ako je - vzhľadom k veľkosti pozemku - možnosť využitia ohodnocovaného pozemku. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. Plocha je často zavádzajúca, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú zistiteľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie (mernú jednotku). Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o pohybe trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, ktorú 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1

V zmysle zadoväženého LV č. 1 z 3.4.2018, sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností v obci Bratislava MČ Ružinov, okres Bratislava II, v katastrálnom území Trnávka, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr. n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
22092/5	127	Záhrady	4		1	

Legenda:

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

Kód umiestnenia pozemku:

1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka: netýka sa predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Titul nadobudnutia: nie je možné identifikovať vo vzťah k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Časť C: Ťarchy

Netýka sa predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Iné údaje: nie je možné identifikovať vo vzťah k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku).

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 4.4.2018 – nehnuteľnosť voľne prístupná, oplotenie zo strany poľnej nespevnenej komunikácie medzi domami chýba, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 4.4.2018 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS, stavby na pozemku. Zároveň boli preverené možnosti prístupu k nehnuteľnosti. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. K dispozícii bola územnoplánovacia informácia z ktorej sú zrejmé možnosti využitia pozemku. Pozemok je v súčasnosti s nižším využívaním ako je možné využitie, na pozemku je odstránená zeleň, na juho-východnej hranici pozemku sa nachádza pôvodná šopa a spevnené plochy, vhodné na odstránenie, pozemok je z ulice Pri strelnici oplotený, zo strany poľnej cesty je čiastočne oplotenie.

e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Znalcom bola zaobstaraná bola aktuálna kópia katastrálnej mapy a informatívny list vlastníctva k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Pozemok je evidovaný v popisných aj grafických údajoch katastra nehnuteľností, skladá sa z viacerých vzájomne preslučkovaných častí, šopa nie je evidovaná v údajoch katastra.

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

- oplotený pozemok záhrady 22092/5 s prístupom z ulice Pri strelnici, v k.ú. Trnávka, v obci BA-MČ Ružinov, okres Bratislava;

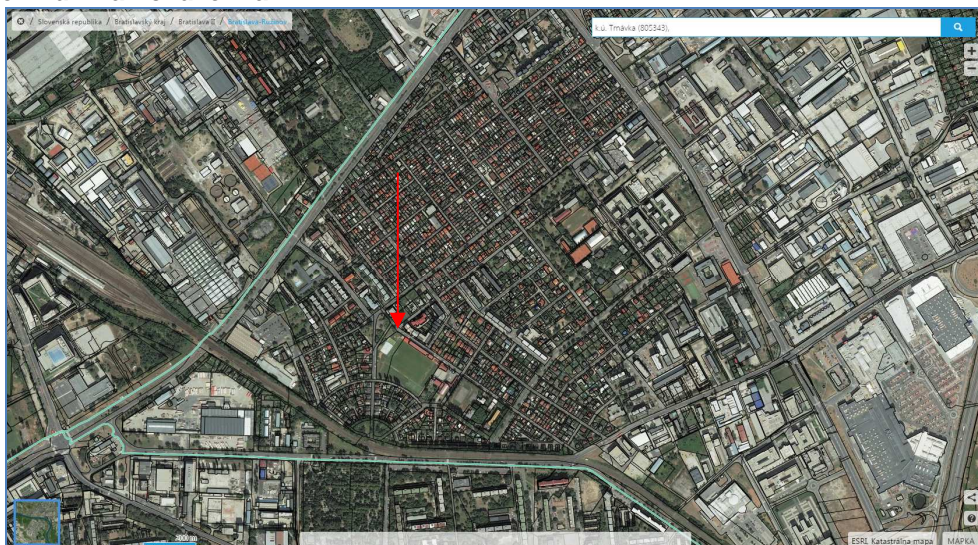
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ulica Pri strelnici - Bulharská sa nachádza v hl.m. SR Bratislava, v časti Trnávka, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave v mestskej časti Ružinov v okrese Bratislava II. Je ohraničená ulicami a komunikáciami Rožňavská na severozápade, Cesta na Senec, Ivánska cesta a Trnavská cesta. Vybavenie tejto lokality je veľmi dobré, nachádzajú sa tu jasle, materská, základná škola a stredná škola (SOU nábytkárske, SOU stavebné, súkromná stredná umelecká škola, stredná zdravotná škola, združená stredná škola drevárska), kostol, futbalové ihrisko, zdravotné stredisko – vedľajšia ulica voči ohodnocovanému priestoru, pošta, polícia, v blízkosti pešou chôdzou sú veľké nákupné strediská Avion, OBI, v lokalite je Lidl. Lokalita je známa tiež umiestnením súboru rodinných domov (Masarykova kolónia) z 20-30 rokov minulého storočia.

Poloha pozemku v rámci územia:



V lokalite prevláda individuálna výstavba súborov rodinných domov z 50.tich rokov minulého storočia, ktoré slúžili zamestnancom výrobných závodov (mliekaňa, Dimitrovka, a pod.). V súčasnosti sú tieto domy rekonštruované, modernizované, dopĺňané mestskými vilami so zvýšeným záujmom o kúpu, najmä

z dôvodu dobrého samostatného vybavenia lokality a dobrej dostupnosti na diaľničný obchvat, rekreačnú oblasť Zlaté Piesky, športoviská, množstvo zelene. V lokalite sa nachádzajú aj bytové domy – novostavby prevažne do 4 podlaží. V okolí je dostupná trolejbusová doprava na Bulharskej ul., autobusová doprava na Trnavskej ul., alebo Rožňavskej, Galványho. Cesta do centra trvá MHD do 15 min. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

Pripravenosť inžinierskych sietí v území je dostatočná, reprezentovaná verejným vodovodom s pitnou vodou v mieste, možnosťou napojenia nehnuteľností na kanalizáciu plyn a verejnú elektrickú energiu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je v území, ktoré je v zmysle UPI stabilizovaným územím, v ktorom ÚP ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá stavebné zásahy prevažne vo forme dostavieb, prístavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa výrazne nemení charakter územia. Funkčné využitie je určené kódom 102, kde v území je územie o.i. prípustná stavba garáže v zmysle zámeru žiadateľa o odkúpenie pozemku.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosť sa v čase ohodnotenia neviažu riziká alebo ťarchy, ktoré by negatívne ovplyvňovali hodnotu nehnuteľnosti. Prístup je zabezpečený z verejnej komunikácie.

2.1 Podľa LV č.1

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
22092/5	záhrada	127	127,00	1/1	127,00

Jedná sa o pozemok v MČ Ružinov, k.ú. Trnávka, na nároží ulice Pri Strelnici a poľnej ceste k zadným dvorom rodinných domov situovaných na ul. Bulharská. Mestská časť je obytňou zónou hl. mesta, vyhľadávanou pre dostatočné pracovné príležitosti v mieste a kompletne občianske vybavenie. Pôvodne bol pozemok rezervou pre vybudovanie odbočenia z komunikácie z ul. Pri strelnici na poľnú cestu medzi záhradami k domom, dnes je z výstavby z dôvodu nedostatočnej šírky poľnej cesty upustené. Pozemok je rovinný, využiteľný ako súčasť záhrady na p.č. 14007/1 pri dome, ktorý je na pozemku p.č. 14007/2 - vlastníkom je žiadateľ o odkúpenie so zámerom výstavby garáže - alebo ako pozemok pre výstavbu garáže k tomuto domu.

Pozemok má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, v okolí je kompletná mestská vybavenosť územia. Pozemok je evidovaný na LV ako záhrada, v zastavanom území obce, s kódom určujúcim využitie ako záhradkárska osada, východisková hodnota pozemku je stanovená so zatriedením do 1. skupiny.



Oplotenie pozemku z ul. Pri strelnici



Oplotenie z nárožia poľnej cesty a ul. Pri strelnici



Využitie pozemku

Stavba šopy na časti pozemku

Pozemok je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti (nezastavaný stavebný pozemok, so stavbou prestárej šopy vhodnej na odstránenie) čo považujem za povyšujúci faktor. Tvar pozemku a jeho veľkosť nie je vhodná na výstavbu rodinného domu, na hranici pozemku sa nachádza stavba vhodná na odstránenie, bez evidencie v katastri nehnuteľnosti. Uvedené považujem za dôvod uplatnenia ponížujúceho faktora.

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

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

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, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - <u>nebytové stavby</u> pre priemysel, <u>dopravu</u> , školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s <u>možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</u>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť <u>napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí</u>)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na <u>vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti</u> (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,20
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. <u>iné faktory</u> (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 0,95$	3,0780
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0780$	204,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 127,00 \text{ m}^2 * 204,35 \text{ €/m}^2$	25 952,45 €

III. ZÁVER**Úloha znalca:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: - **pozemok na p.č. 22092/5 v k.ú. Trnávka, v obci Bratislava - MČ Ružinov, okres Bratislava II**, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Odpoveď na úlohu zadávateľa:**1. VŠEOBECNÁ HODNOTA**

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti - **pozemok na p.č. 22092/5 v k.ú. Trnávka, v obci Bratislava - MČ Ružinov, okres Bratislava II** - bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovenú *metódou polohovej diferenciacie* považujem za znalecký odhad hodnoty, ktorý vystihuje hodnotu daných nehnuteľností na trhu. Zároveň všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovenú metódou polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad hodnoty, 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.

Rekapitulácia:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 25 952,45 €

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV č.1 - parc. č. 22092/5 (127 m ²)	25 952,45
Spolu VŠH	25 952,45
Zaokrúhlená VŠH spolu	26 000,00

Slovom: Dvadsaťšesťtisíc Eur

V Bratislave dňa 17.4.2018

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č.OTS1801079 SNM/18/017/JT zo dňa 28.3.2018, došlo 16.4.2018 – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 13.4.2018, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
3. List vlastníctva č. 1 – čiastočný výpis zo dňa 3.4.2018, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, neurčený na právne úkony, údaje platné k 2.4.2018 – 7xA4.
4. Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUIIC 54818/17-406390, zo dňa 26.10.2017 pre p.č. 22092/5 – 3xA4
5. Kópia katastrálnej mapy – bez popisky s vyznačením predmetu ohodnotenia 1xA4

Spolu:

13xA4