

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

Zadávatel':

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

Číslo spisu (objednávky): OTS1402559SNM/14/132/SBe

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 14/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov parc. č. 5934/2,3,15 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II, Bratislavský kraj, pre účel prevodu pozemkov podľa § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Počet listov (z toho príloh):

25 listov formátu A4 (z toho príloh 16 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

2x rovnopis

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc. č. 5934/2,3,15 k.ú. Ružinov, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II, Bratislavský kraj, pre účel prevodu pozemkov

2. Dátum vyžiadania posudku: 17.09.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 18.09.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.09.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1402559SNM/14/132/SBe, zo dňa 17.9.2014, kópia 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 51885/14-287925, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 4.7.2014, kópia 2xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 1xA4

5.2 Získané znalcom:

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností č. 1201 pre jednotlivé parcely, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, Aktualizácia katastrálneho portálu 12.9.2014, vytlačený dňa 15.9.2014
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, vytlačený dňa 21.9.2014
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 18.9.2014
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke dňa 18.9.2014

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: 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 pohnútkou.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcej výške opotrebenia.

Technický stav (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

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 nehnuteľností 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. 1201, okres Bratislava II, Obec BA-m.č.

Ružinov, katastrálne územie Ružinov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Časť A: Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.	Umiest.pozemku	Druh ch.n.
5934/2	16	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	
5934/3	66	Záhrady	4	1	
5934/15	144	Záhrady	4	1	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5934/2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2634.

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslo

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Druh chránenej nehnuteľnosti:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Por. číslo

Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia : Vid' kópiu LV v prílohe posudku

Časť C: Ťarchy:

Por.č.:

Vid' kópiu LV v prílohe posudku

Iné údaje:

Vid' kópiu LV v prílohe posudku

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 18.9.2014 bez účasti vlastníkov nehnuteľnosti. Obhliadka bola vykonaná spoza oplotenia, pretože nebol zabezpečený prístup na pozemok zo strany objednávateľa

posudku. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. Obhliadkou bol zistený stav pozemku, prístup na pozemok rozsah technických sietí a okolia pozemku:

Využívanie predmetných pozemkov je súhlasné s údajmi z katastra nehnuteľností, ktoré sú evidované ako zastavané plochy a záhrady. Pozemok je oplotený. Na pozemku sú vzrastlé ovocné stromy a pozemok je užívaný ako záhrada. Na pozemku sa nachádza jednopodlažná drevostavba rekreačnej chaty.

- Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená dňa 18.9.2014.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nepotrebná, pretože predmetom znaleckého posudku je len pozemok.

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.

Pozemok

- parc. č. 5934/2 výmera 16 m², k. ú. Ružinov, evidovaný ako zastavané plochy a nádvorcia,
- parc. č. 5934/3 výmera 66 m², k. ú. Ružinov, evidovaný ako záhrady,
- parc. č. 5934/15 výmera 144 m², k. ú. Ružinov, evidovaný ako záhrady,

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

Pozemok:

- parc. č. 5934/2, k. ú. Ružinov, výmera 16 m²
- parc. č. 5934/3, k. ú. Ružinov, výmera 66 m²
- parc. č. 5934/15, k. ú. Ružinov, výmera 144 m²

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 blízkosti ulíc Nové záhrady II. v okrajovej časti zástavby. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v kontakte s tokom a Malého Dunaja. 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 15 min. (autobus, trolejbus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza pri južnej radiále – Popradskej ulici smerom na Komárno. V lokalite je vybudovaný rozvod elektriny. Pozemok je v rámci záhradkárskej osady v dotyku s výstavbou rodinných domov. Pozemok sa nachádza v terénnej depresii, v polohe pôvodného meandru Malého Dunaja.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti v zmysle ÚPI možno počítať so zvýšenou stavebnou aktivitou a intenzifikáciou zástavby, pretože funkčné využitie je určené pre málopodlažnú zástavbu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku je rekračná chatka a zvyšok plochy tvorí záhrada s ovocnými stromami. V čase obhliadky nebol pozemok užívaný.

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. Na pozemku par. č. 5934/2 je evidovaná stavba s právnym stavom evidovaným na LV 2634. Prístup na pozemok je po nespevnenej komunikácii.



2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Identifikácia pozemku: Pozemky parc. č. 5934/2,3,15 a 3977 k. ú. Ružinov

Pozemok parc. č. 5934/2,3 a 15 k. ú. Ružinov sú v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Ružinov.

Bratislava - m. č. Ružinov lokalita Nové záhrady je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza v rozvíjajúcej časti rodinnej zástavby. Je to lokalita s vybudovanou infraštruktúrou, s vybavenosťou mestského charakteru, s kvalitnou možnosťou rekreačného vyžitia. Územie je zaujímavé aj pre investorov. Predmetná lokalita umožňuje kludné 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.

Predmetné pozemky sú súčasťou záhradkárskej osady. Jednotlivé parcely tvoria ucelený pozemok tvaru písmena "L" s najväčšou šírkou pozemku pri komunikácii cca 13,50m a najväčšou dĺžkou pozemku cca 21,0m. Pozemok je rovinný. Pozemok sa nachádza v terénnej depresii. Pozemok je prístupný z nespevnenej obslužnej komunikácie. V komunikácii sú vedené inžinierske siete - elektrina, vodovod. Na pozemku je stavba - záhradná chata o rozmeroch 3,2x5,0m na parc. č. 5934/2 - zastavané plochy a nádvoria. .

Pozemok č. 5934/3,15 tvorí záhrada s ovocnými stromami.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,80 z nasledujúcich dôvodov: pozemok sa nachádza v terénnej depresii, v polohe pôvodného meandru Malého Dunaja, nekompaktný tvar pozemku..

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5934/2	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
5934/3	záhrada	66	66,00	1/1	66,00

5934/15	záhrada	144	144,00	1/1	144,00
Spolu výmera					226,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: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 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	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k _z koeficient povyšujúcich 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	8. svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,10 * 1,50 * 0,80$	1,5396
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5396$	102,21 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 226,00 \text{ m}^2 * 102,21 \text{ €/m}^2$	23 099,46 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 5934/2	1 635,36
parcels č. 5934/3	6 745,86
parcels č. 5934/15	14 718,24
Spolu	23 099,46

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č. 5934/2,3,15 k.ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II, Bratislavský kraj, pre účel prevodu pozemkov.

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:

23 099,46 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky parc. č. 5934/2,3,15 a 3977 k. ú. Ružinov - parc. č. 5934/2 (16 m ²)	1 635,36
Pozemky parc. č. 5934/2,3,15 a 3977 k. ú. Ružinov - parc. č. 5934/3 (66 m ²)	6 745,86
Pozemky parc. č. 5934/2,3,15 a 3977 k. ú. Ružinov - parc. č. 5934/15 (144 m ²)	14 718,24
Spolu pozemky (226,00 m²)	23 099,46
Spolu VŠH	23 099,46
Zaokrúhlená VŠH spolu	23 100,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **23 100,00 €**

Slovom: **Dvadsaťtritisícsto Eur**

V Bratislave dňa 21.9.2014

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1402559SNM/14/132/SBe, zo dňa 17.9.2014, 1xA4
2. Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 51885/14-287925, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 4.7.2014, 2xA4
3. Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností č. 1201 pre jednotlivé parcely, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, Aktualizácia katastrálneho portálu 12.9.2014, vytlačený dňa 15.9.2014, 11xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, vytlačený dňa 21.9.2014, 1xA4
5. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke , 1xA4

prílohy spolu: 16 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 14/2014 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 14/2014.

Ing. arch. Milan Haviar