

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): OTS1502573

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 47/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parcela registra „E“ parc. č. 1465/3 k. ú. Podunajské Biskupice, obec Bratislava - m. č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II, Bratislavský kraj, pre účel prevodu pozemkov.

Počet listov (z toho príloh):

17 listov formátu A4 (z toho príloh 7 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

2x rovnopis + 1xCD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parcela registra „E“ parc. č. 1465/3 k. ú. Podunajské Biskupice, obec Bratislava - m. č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II, Bratislavský kraj.

2. Dátum vyžiadania posudku: 16.11.2015

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: OTS1502573, zo dňa 18.11.2015, SNM/15/98/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.8108, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice, Aktualizácia katastrálneho portálu 30.11.2015, vyhotovený dňa 01.12.2015
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice, vytlačený dňa 17.11.2015
- Územný plán Bratislavy v znení zmien a doplnkov, C.2. Regulácia funkčného využitia plôch, 1xA4
- 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.

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:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.8180, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA**PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu**

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
1465/3	81	Orná pôda	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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	Dátum narodenia:	1/2
2	Stužka František r. Stužka (ž.Mária r.Dinková) Dátum narodenia:	1/4
3	Stužková Mária r. Dinková (m.František) Dátum narodenia:	1/4
4	Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11 K vlastníkovi por. č. 1, 2, 3 je pod por. č. 4 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva	/

Titul nadobudnutia - 1 čd 962/1946, D.I. 710/43

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 4/2015/ROEP Podunajské Biskupice zo dňa 6.8.2015

Titul nadobudnutia - 2 Výmer o prídely č. 141/57/137/1950 - ROEP č.219

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 4/2015/ROEP

Podunajské Biskupice zo dňa 6.8.2015
Titul nadobudnutia – 3 Výmer o prúdele č. 141/57/137/1950 - ROEP č.219
Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 4/2015/ROEP
Podunajské Biskupice zo dňa 6.8.2015

C. ŤARCHY

Bez zápisu

Iné údaje:

PKV 2977 pre parcelu reg. E KN 1465/32

4 K vlastníkovi por. č. 1, 2, 3 je pod por. č. 4 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

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.8180 a kópiu katastrálnej mapy z katastrálneho portálu. Využívanie pozemku parcela registra „E“ parc. č. 1465/3 k. ú. Podunajské Biskupice nie je súhlasné s údajmi katastra nehnuteľností, ktorý je evidovaný druh pozemku ako orná pôda. 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. Bol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom v druhu pozemku. Prístup na pozemok je z miestnej komunikácie.

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parcela registra „E“ parc. č. 1465/3, k. ú. Podunajské Biskupice, výmera 81 m², druh pozemku orná pôda.

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

Pozemok: parcela registra „E“ parc. č. 1465/3, k. ú. Podunajské Biskupice

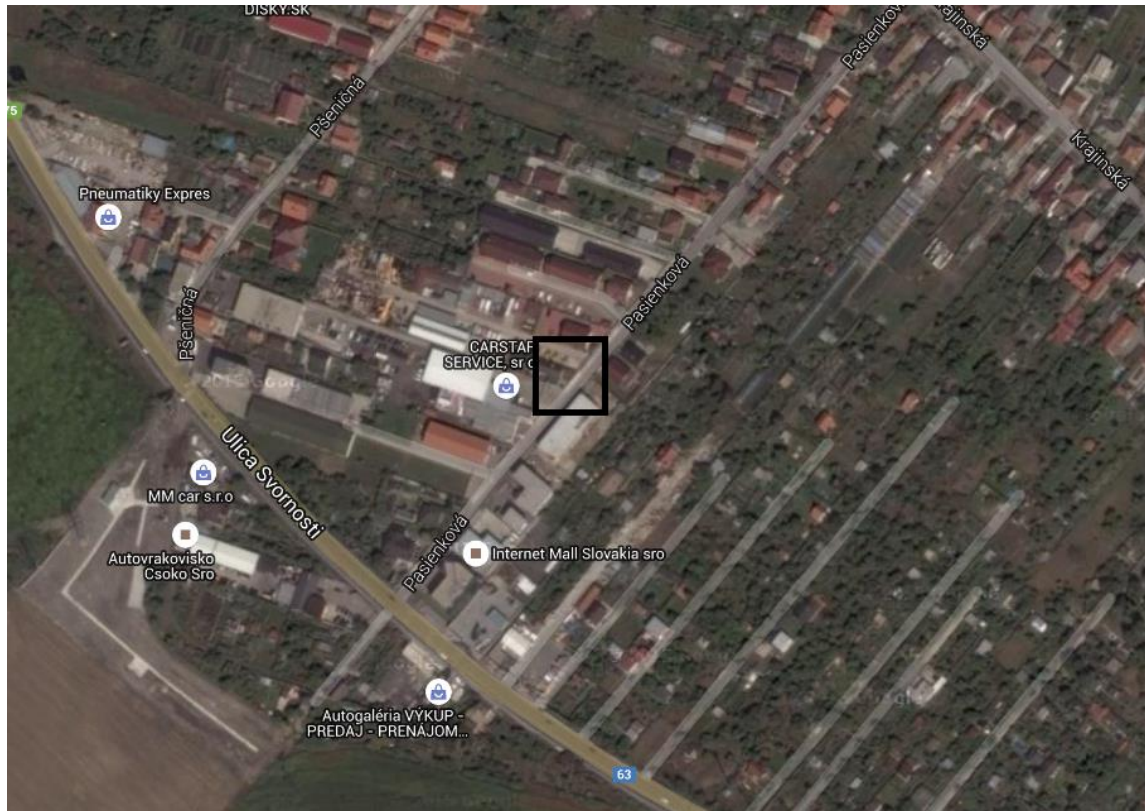
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

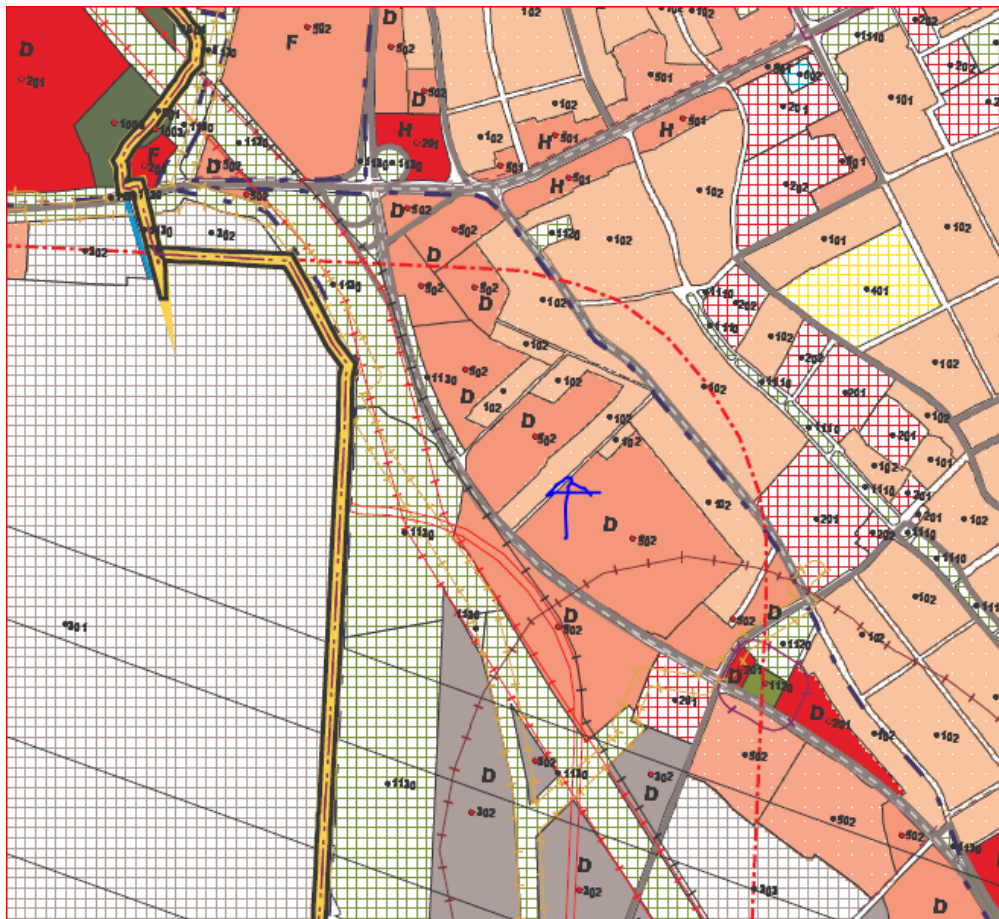
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Podunajské Biskupice, v mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR v lokalite na Pasienkovej ulici, ktorá tvorí spojnicu medzi ulicou Svornosti a Krajinskou. 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 a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 10 min. (autobus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza neďaleko od južnej radiály –ulici Svornosti smerom na Komárno. V lokalite je kompletná technická infraštruktúra. Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Na pozemku je umiestnená stavba miestnej komunikácie s príľahlou spevnenou plochou. Pozemok je využívaný ako komunikácia a odstavňá plocha vo verejnom priestore. Z pozemku je prístup k susedným nehnuteľnostiam.



Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie je pozemok verejná dopravná plocha označená ako biela plocha, bez číselného kódu. Pozemok sa nachádza medzi stabilizovanou funkčnou plochou málopodlažnej zástavby obytného územia a rozvojovou funkčnou plochou zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných.

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 DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky v k. ú. Podunajské Biskupice

POPIS

Pozemok parc. č. 2211/36 k. ú. Podunajské Biskupice sú v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Podunajské Biskupice.

Bratislava - m. č. Podunajské Biskupice je lokalita so záujmom o kúpu pozemkov pre výstavbu. Pozemok podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie tvorí verejný priestor na ktorom je komunikácia medzi plochami označenými kódmi regulácie a funkcie - rozvojovými D 502 a stabilizovanými 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.

Predmetná lokalita sa nachádza v rozvíjajúcom sa území s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti, dobré dopravné napojenie na zberné komunikácie.

Pozemky sú situované v blízkosti centra obce, v lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné rodinné domy a priemyselné a skladové areály.

Pozemok má tvar kompaktného pretiahnutého obdĺžnika rozmerov cca 25,0x3,0m. Pozemok je rovinný.

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1465/3	orná pôda	81	81,00	1/1	81,00

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	4. priemyselná poloha	0,90

priemyselnej polohy		
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
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.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	0,7290
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,7290$	48,40 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 81,00 \text{ m}^2 * 48,40 \text{ €/m}^2$	3 920,40 €

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:

3 920,40 €

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. Podunajské Biskupice - parc. č. 1465/3 (81 m ²)	3 920,40
Spolu VŠH	3 920,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 920,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 920,00 €**

Slovom: **Tritisícdeväťstodvadsať 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. Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice, 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. Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice, vytlačený dňa 17.11.2015, 1xA4
5. Územný plán Bratislavy v znení zmien a doplnkov, C.2. Regulácia funkčného využitia plôch, 2xA4
6. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke dňa 17.10.2015, 1xA4

prílohy spolu: 7 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 47/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 47/2015.

Ing. arch. Milan Haviar