

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

Zadávatel: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS1602361 SNM/16/076/EP zo dňa 14.10.2016 (doručená dňa 03.11.2016)

ZNALCKÝ POSUDOK

59/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- novovytvoreného pozemku „KN C“ parc. č. 4075/119, k.ú. Ružinov, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 30098/2016, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený IGK, s.r.o. dňa 24.08.2016, autorizačne overeným Ing. Jurajom Uhliarikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 5.9.2016 pod číslom 1842/2016 oddelením od pozemkov „KN C“ parc. č. 4075/1, k.ú. Ružinov pre účel zamýšľaného prevodu vlastníckych práv

Počet listov (z toho príloh): 32(22)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 CD + 1 archív znalca

V Bratislave 14.11.2016

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- novovytvoreného pozemku „KN C“ parc. č. 4075/119, k.ú. Ružinov, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 30098/2016, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený IGK, s.r.o. dňa 24.08.2016, autorizačne overeným Ing. Jurajom Uhliarikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 5.9.2016 pod číslom 1842/2016 oddelením od pozemkov „KN C“ parc. č. 4075/1, k.ú. Ružinov pre účel zamýšľaného prevodu vlastníckych práv

2. Dátum vyžiadania posudku: 03.11.2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 14.11.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.11.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIČ 41084/16-50157 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 25.04.2016 na časť pozemku parc.č.4075/1, k.ú. Ružinov, s prílohou – vyznačením parciel
- Geometrický plán č. 30098/2016, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený IGK, s.r.o. dňa 24.08.2016, autorizačne overeným Ing. Jurajom Uhliarikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 5.9.2016 pod číslom 1842/2016
- Objednávka č. OTS1602361 SNM/16/076/EP zo dňa 14.10.2016, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481)

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1201– okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Ružinov, k.ú. Ružinov zo dňa 08.11.2016 vytvorený cez katastrálny portál - originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 08.11.2016 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ č. 4075/1, k.ú. Ružinov – originál
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB – MS SR, ...)
- Fotodokumentácia

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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2004 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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 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.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Pre účely zamýšľaného prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávacia metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
kPD - koeficient polohovej diferenciácie.

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch).

Vypočítaná hodnota podľa metódy polohovej diferenciácie bola porovnaná s dostupnými hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov - (uvádzané sú len ohodnocované parcely)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
4075/ 1	2569	Záhrady	8		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

8 - Na pozemku je postavený skleník, japan, parenisko a iné

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM.1 IČO:

1/1

Titul nadobudnutia : uvedené v prílohe

Časť C: Ťarchy

Bez zápisu.

Iné údaje:

uvedené v prílohe ZP

Poznámka:

uvedené v prílohe ZP

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 14.11.2016.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 14.11.2016 z verejnej komunikácie. Prístup na pozemok nebol objednávateľom zabezpečený.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR (umožňuje to Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z.), nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté. Údaje na poskytnutých dokumentoch sú v súlade so skutkovým stavom.

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

- novovytvorený pozemok „KN C“ parc. č. 4075/119, k.ú. Ružinov, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 30098/2016, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený IGK, s.r.o. dňa 24.08.2016, autorizačne overeným Ing. Jurajom Uhliarikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 5.9.2016 pod číslom 1842/2016

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

Ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

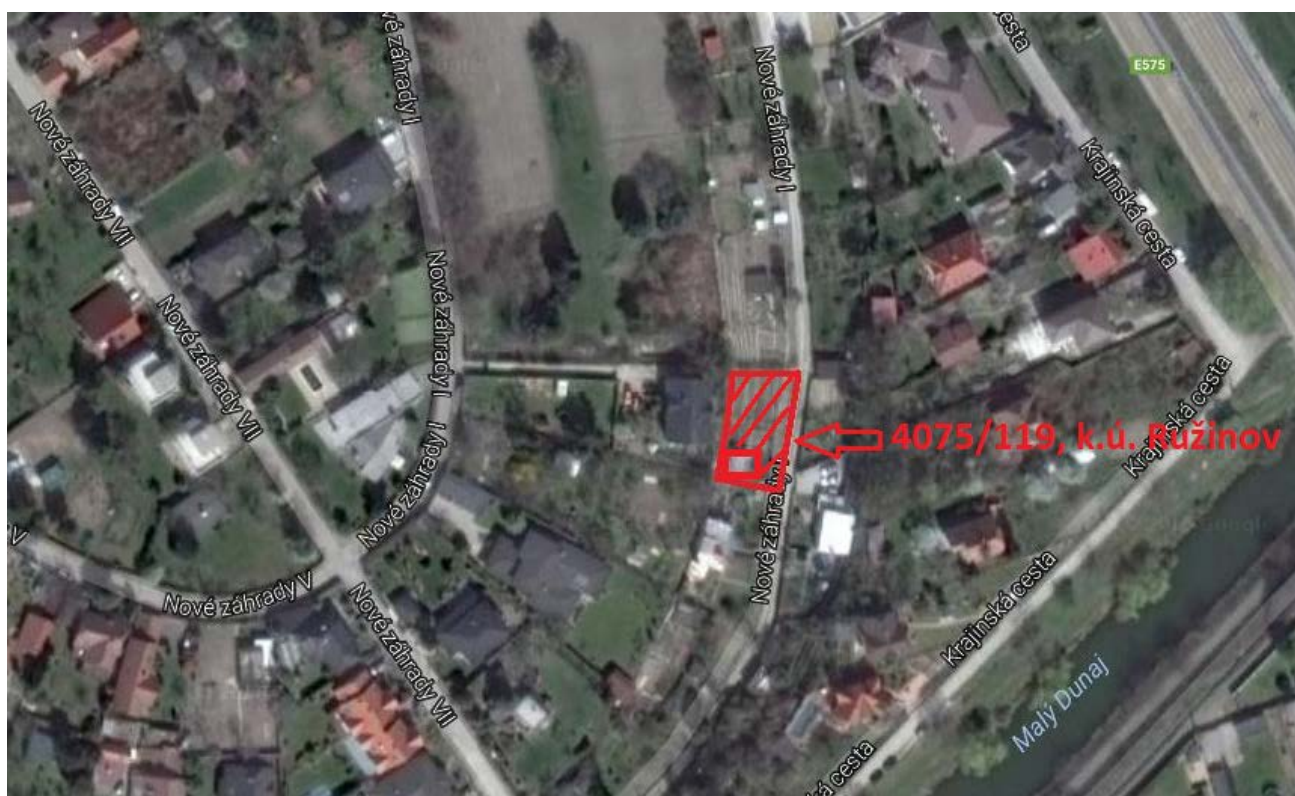
Novovzniknutý pozemok „KN C“ parc. č. 4075/119, k.ú. Ružinov podľa geometrického plánu 30098/2016, (časť pôvodnej parcely „KN C“ parc. č. 4075/1, k.ú. Ružinov) sa nachádza v okrese Bratislava II, obec BA- Ružinov, k.ú. Ružinov, v zastavanej časti obce, v lokalite, kde sa nachádzajú záhrady a novovznikajúce rodinné domy pri ul. Nové Záhrady I.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR, do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne. Daná lokalita má dobrú občiansku vybavenosť.

Prístup k hodnotenému pozemku je po spevnenej komunikácii. Novovzniknutý pozemok parc. č. 4075/119, k.ú. Ružinov tvorí plochu záhrady.

Dostupnosť do centra je do 15 min autom.. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).

Životné prostredie v okolí domu je tiché, bez poškodenia ovzdušia, bez nadmernej hlučnosti. Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt je v vyšší ako ponuka pri predaji podobných nehnuteľností.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Základné informácie o mestskej časti Bratislava - Ružinov

Ružinov je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II, ktorá leží východne od centra. Svojou rozlohou 39,6 km² a počtom obyvateľov 71 284 patrí k najväčším zo 17. mestských častí Bratislavy. Súčasťou mestskej časti sú okrem Prievozu aj Nivy, Trnávka, Štrkovec, Ostredky, a Pošeň.

V Ružinove sa nachádza najväčšie bratislavské trhovisko, zimný štadión Vladimíra Dzurilu, areál hier Radosť Štrkovec, pri Štrkoveckom jazere, Nemocnica s poliklinikou Ružinov, dom kultúry Ružinov, obchodný dom

Ružinov, na ktorom práve prebieha rekonštrukcia, športový klub pod ktorý spadajú aj tieto lokality: areál netradičných športov, zimný štadión Vladimira Dzurilla, amfiteáter - areál Štrkovec.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je v súčasnosti využívaná ako plochy zelene (záhrady), na rekreačné účely.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIČ 41084/16-50157 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy – v prílohe) určená pre **málopodlažnú zástavbu obytného územia** (kód 102), rozvojové územie.

Ide o potenciálny stavebný pozemok, v súčasnosti využívaný ako záhrada.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti. Pozemok je prístupný z verejnej komunikácie. Konfliktne skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Zaťaženie hlukom je z bežnej dopravy. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Novovzniknutý pozemok 4075/119, k.ú. Ružinov podľa GP 30098/2016

POPIS

Novovzniknutý pozemok „KN C“ parc. č. **4075/119, k.ú. Ružinov** o výmere 553 m², druh pozemku: Záhrada (pôvodne časť parc. „KN C“ č. 4075/1, k.ú. Ružinov), sa nachádza v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Ružinov v blízkosti ulice Nové Záhrady I. Ide o ulicu v novobudovanej oblasti. Pozemok v súčasnosti tvorí súvislú plochu „dvora -záhrady“.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciácie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m².

Pozemok sa nachádza v širšom centre mesta Bratislava, v obytnej oblasti (ks – 1,4, kp – 1,2). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú rodinné domy (kv-1,00). Prístup k časti pozemkov je z mestskej spevnenej komunikácie. Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca. 15 min, (kd – 0,9). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) (ki-1,35). Pozemok sa nachádza v lokalite, kde sa dá predpokladať trvale zvýšený záujem o kúpu pozemkov vo všeobecnosti (kz – 1,4). Redukujúci faktor uvažujem skutočnosť, že v malej časti pozemku sa nachádza pozemok (parc. č. 4175/14, k.ú. Ružinov), ktorý nie je predmetom ohodnotenia a prípadné rozdielne vlastníctvo by bránilo k úplnému využitiu pozemku (kr – 0,85).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov (www.reality.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny stavebných pozemkov v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 60,- EUR/m² - 443,- EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností a odstránení extrémov, považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (161,26 €/m²) za objektívnu.

2.1.1.1.1 Novovzniknutý pozemok 4075/119, k.ú. Ružinov podľa GP 30098/2016

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4075/119	záhrada	553	553,00	1/1	553,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
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 priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,35
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,35 * 1,40 * 0,85$	2,4290
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4290$	161,26 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 553,00 \text{ m}^2 * 161,26 \text{ €/m}^2$	89 176,78 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 14.11.2016, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a taktiež neboli k dispozícii preskúmateľné podklady o výške prenájmu porovnateľných nehnuteľností v lokalite.

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

89 176,78 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Novovzniknutý pozemok 4075/119, k.ú. Ružinov podľa GP 30098/2016 - parc. č. 4075/119 (553 m ²)	89 176,78
Spolu VŠH	89 176,78
Zaokrúhlená VŠH spolu	89 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **89 200,00 €**

Slovom: **Osemdesiatdeväťtisícdivesto Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne mimoriadne riziká spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti.

V Bratislave dňa 14.11.2016

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1602361 SNM/16/076/EP zo dňa 14.10.2016, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1201– okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Rača, k.ú. Rača zo dňa 08.11.2016 vytvorený cez katastrálny portál – (10 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 08.11.2016 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ č. 4075/1, k.ú. Ružinov – (1 x A4)
4. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIČ 41084/16-50157 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 25.04.2016 na časť pozemku parc.č.4075/1, k.ú. Ružinov, s prílohou – vyznačením parciel – (5 x A4)
5. Geometrický plán č. 30098/2016, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený IGK, s.r.o. dňa 24.08.2016, autorizačne overeným Ing. Jurajom Uhliarikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 5.9.2016 pod číslom 1842/2016 (3 x A4)
6. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
7. Fotodokumentácia – (1 x A4)