

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): OTS1502197

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 37/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 2211/36 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):

Počet odovzdaných vyhotovení:

47 listov formátu A4 (z toho príloh 15 listov)

2x rovnopis

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 2211/36 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II, Bratislavský kraj.

2. Dátum vyžiadania posudku: 9.10.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 17.10.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.10.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1502197, zo dňa 9.10.2015, SNM/15/20/SBa, Hlavné mesto SR Bratislava, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov - Určenie lokality, Situácia, kópia 2xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 48923/15-307172, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 8.9.2015, kópia 3xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva čiastočný č. 1201, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, Aktualizácia katastrálneho portálu 7.8.2014, vyhotovený dňa 23.10.2015
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 7832, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, Aktualizácia katastrálneho portálu 7.8.2014, vyhotovený dňa 23.10.2015
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, vytlačený dňa 8.10.2015
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 17.10.2015
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke dňa 17.10.2015

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.1201, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice, Aktualizácia katastrálneho portálu 22.10.2015, vytlačený dňa 23.10.2015. 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	Právny vzťah
Druh ch.n.					
2211/36	79	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2211/36 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7832

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Ostatné parcely nevyžiadané

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

LV v prílohe

C. ĎALŠIE

Bez zápisu na predmetný pozemok

Iné údaje:

LV v prílohe

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 17.10.2015 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 výpis z katastra nehnuteľnosti - LV č.1201, a kópiu katastrálnej mapy zabezpečenú z katastrálneho portálu.

Využívanie pozemku parc. č. 2211/36 k. ú. Ružinov je súhlasné s údajmi z katastra nehnuteľností, ktorý je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria. Na pozemku je stavba - iná budova, šatne štadiónu Rapid. ohodnotenia.

- Po obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny 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. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 2211/36, k. ú. Ružinov, výmera 79 m², druh pozemku zast. plochy a nádvoria

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

Pozemok: parc. č. 2211/36, k. ú. Ružinov

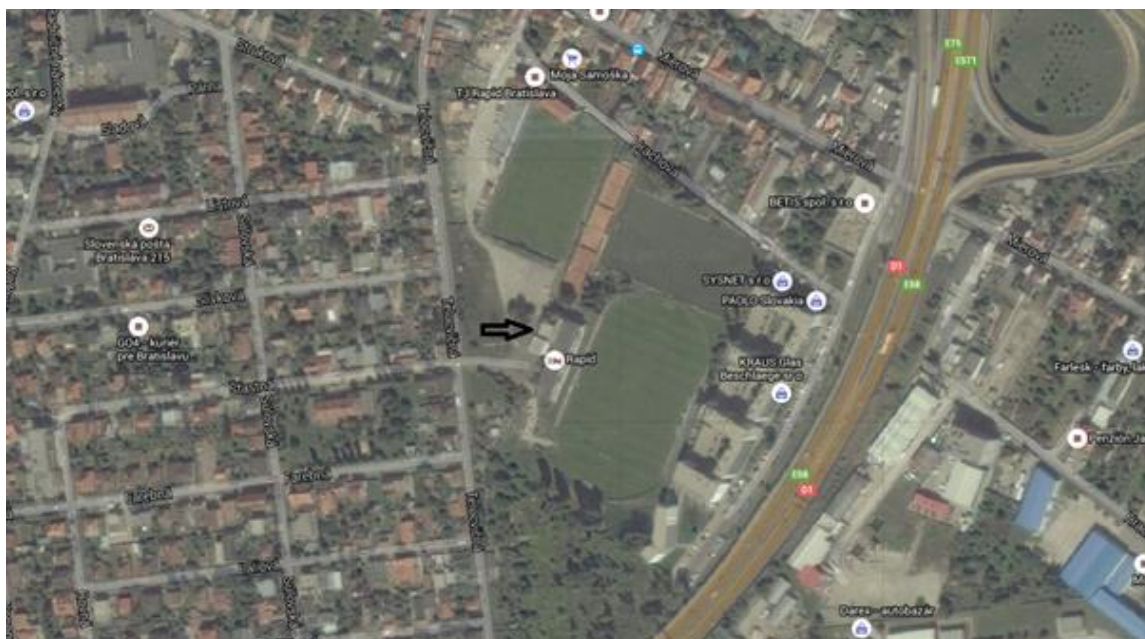
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

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 lokalite Prievoz, pri ulici Telocvičná v športovom areáli v okrajovej časti zástavby. 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 - centrálné úrady a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 5 - 10 min. (autobus, trolejbus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza pri južnej radiále - Gagarinovej ulici smerom na Komárno. V lokalite je kompletná technická infraštruktúra. Pozemok sa nachádza v terénnej depresii.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V zmysle územnoplánovacej informácie funkčné využitie územia pozemku je šport, telovýchova a voľný čas v stabilizovanom území.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku je stavba šatní športového klubu.

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. 2211/36 je evidovaná stavba s právnym stavom evidovaným na LV 7832. Prístup do areálu v ktorom je pozemok je z miestnej komunikácie.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

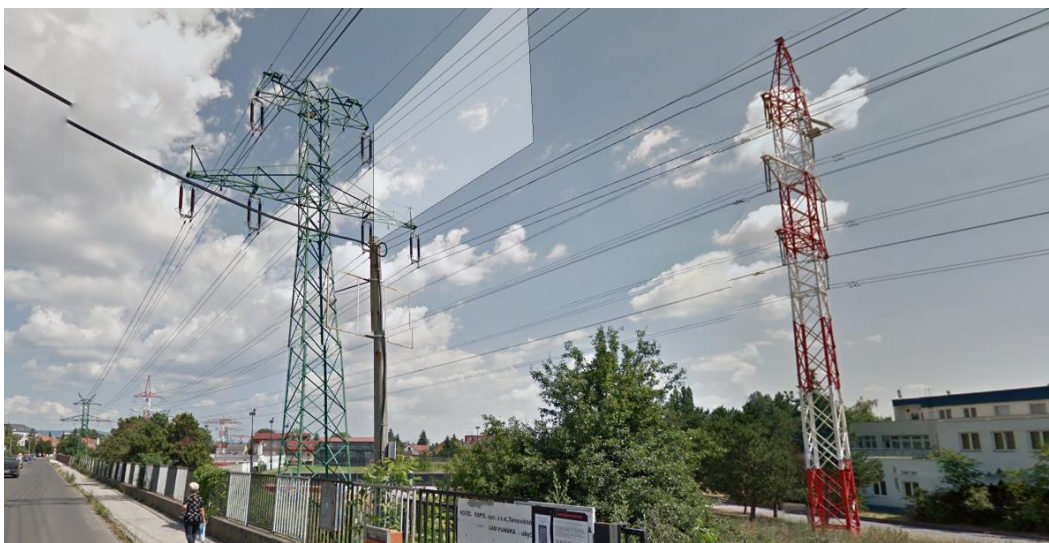
2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky parc. č. 2211/36 k. ú. Ružinov

POPIS

Pozemok parc. č. 2211/36 k. ú. Ružinov sú v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Ružinov. Bratislava - m. č. Ružinov lokalita Prievoz je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza na okraji zástavby rodinných domov v športovom areály. 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.



Predmetný pozemok je súčasťou športového areálu a má tvar pretiahnutého obdĺžnika. Pozemok je rovinný. V komunikácii Telocvičná ulica sú vedené kompletne inžinierske siete. Pozemok je zastavaný - objektom šatní TJ Rapid Bratislava.

Pri pozemku je trasa VVN vedenia 2x110kV pri ktorom je ochranné pásmo 15m.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,50 z nasledujúcich dôvodov: pozemky sú určené územným plánom na vyššie využitie (viď územnoplánovacia informáciu).

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,90 z nasledujúcich dôvodov: pozemok sa nachádza v terénnej depresii, na plochu pozemku a časť pozemku sa nachádza v ochrannom pásme elektrického vedenia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2211/36	zastavané plochy a nádvoria	79	79,00	1/1	79,00

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	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
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	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
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.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,50 * 0,90$	2,6351
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6351$	174,94 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 79,00 \text{ m}^2 * 174,94 \text{ €/m}^2$	13 820,26 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 2211/36 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II, Bratislavský kraj.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciácie**, 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 diferenciácie:

13 820,26 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky parc. č. 2211/36 k. ú. Ružinov - parc. č. 2211/36 (79 m ²)	13 820,26
Spolu VŠH	13 820,26
Zaokrúhlená VŠH spolu	13 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **13 800,00 €**

Slovom: **Trinásťtisícosemsto Eur**

V Bratislave dňa 26.10.2015

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

- Objednávka číslo: OTS1502197, zo dňa 9.10.2015, SNM/15/20/SBa, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov - Určenie lokality, Situácia, 2xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 48923/15-307172, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 8.9.2015, kópia 3xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva čiastočný č. 1201, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, Aktualizácia katastrálneho portálu 7.8.2014, vyhotovený dňa 23.10.2015, 5xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 7832, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, Aktualizácia katastrálneho portálu 7.8.2014, vyhotovený dňa 23.10.2015, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, vytlačený dňa 8.10.2015, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke dňa 17.10.2015, 1xA4

prílohy spolu: 15 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 37/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 37/2015.

Ing. arch. Milan Haviar