

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): OTS1502879

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 1/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 2860/4 k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava
- m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I., pre účel prevodu pozemku.

Počet listov (z toho príloh):

19 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

2x rovnopis + 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 2860/4 k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I..

2. Dátum vyžiadania posudku: 14.12.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 07.01.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.12.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1502879, zo dňa 14.12.2015, SNM/15/111/MR, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 44545/15-269737, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 29.06.2015, 3xA4
- Grafický podklad vyznačenia lokality pozemku, kópia 2xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č.1656, okres Bratislava I., obec BA-m.č. Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, dátum vyhotovenia 14.12.2015, 3xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, vytlačený dňa 14.12.2015, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 07.01.2016
- 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, MPress, 2012

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

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

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 v danej lokalite.

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 **LV č. 1656** zo dňa 14.12.2015, Okres- Bratislava I., obec- BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie- Staré Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2860/4	147	Ostatné plochy	37	1		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 – Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

1	Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1
Por.číslo	Vlastník	a Spoluvlastnícky podiel

Titul nadobudnutia na LV v prílohe

C. ŤARCHY

Pre predmetnú parcelu bez zápisu

Iné údaje:

Pre predmetnú parcelu bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 07.01.2016 za účasti pána Banku, záujemcu o kúpu nehnuteľnosti. 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 technickej dokumentácie, ktoré sú evidované ako ostatné plochy. Pozemok p. č. 2860/4 nie je zastavaný stavbou so súpisným číslom. Na pozemku sa nachádzajú schátralé hospodárske objekty s drevenou konštrukciou. Pozemky nie sú využívané. Časť pozemku je oplotená. Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti 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. 2860/4, k. ú. Staré Mesto, výmera 147 m², druh pozemku ostatné plochy, má vo vlastníctve Hlavné Mesto SR Bratislava so spoluvlastníckym podielom 1/1.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený cez súkromný pozemok z Havlíčkovej ulice.

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

Pozemok: parc. č. 2860/4, k. ú. Staré Mesto, výmera 147 m², druh pozemku ostatné plochy

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

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

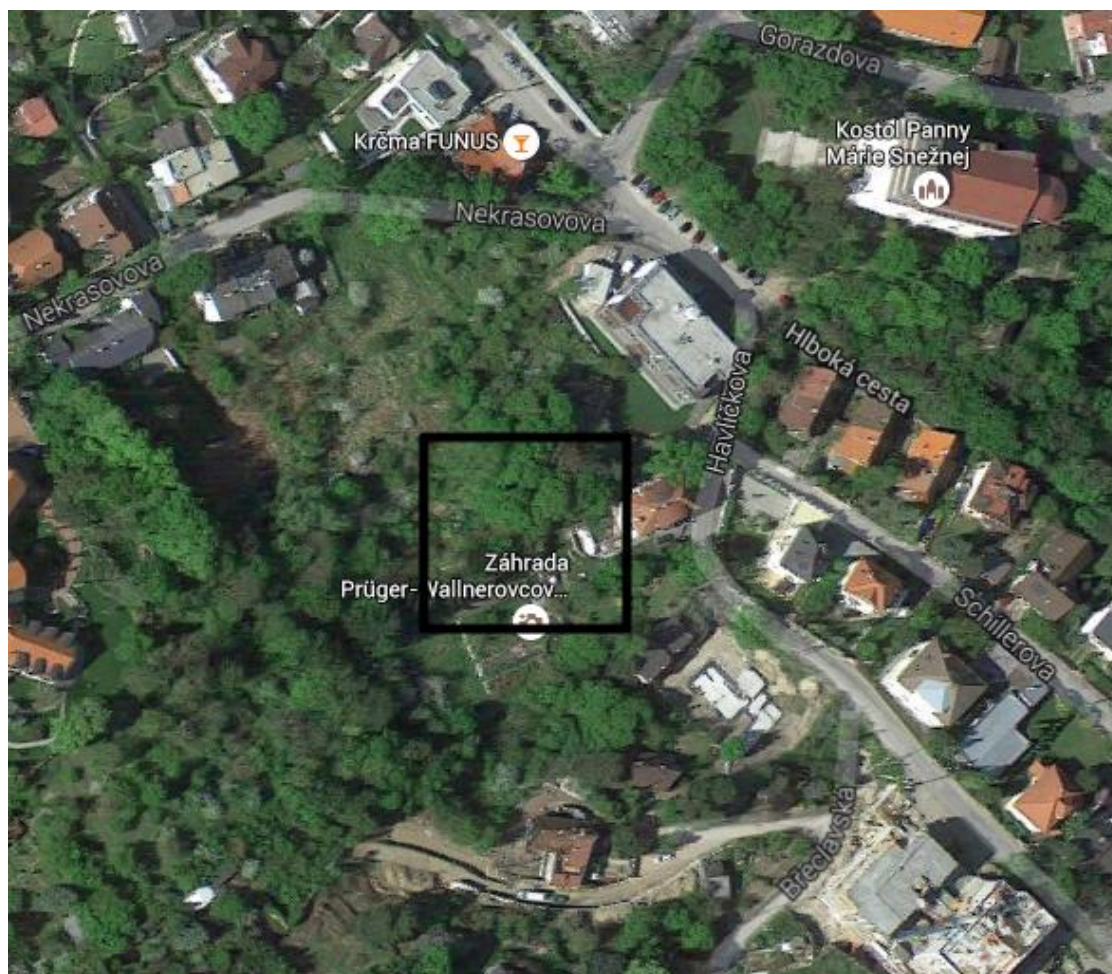
Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Staré Mesto, v mestskej časti Staré Mesto, v okrese Bratislava I., v hlavnom meste SR pri Havlíčkovej ulici v lokalite medzi Kalváriou a Horským parkom v severozápadnej polohe mestskej časti. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou a s bohatým zastúpením prírodných prvkov. Blízke okolie, v minulosti aj v súčasnosti patrí k polyfunkčným častiam v meste, so zástavbou objektov spojených s bývaním, objektov vybavenosti, školstva a rodinných domov v prírodnom prostredí.

V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádzajú mestské parky, botanická a zoologická záhrada.

Pozemok je svažitý. 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 5 min. (autobus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti dopravného okruhu a trasovania diaľnice D2 územím. v blízkosti parcely sú v komunikácii vedené inžinierske siete - elektrina, vodovod, kanalizácia, telefón, káblová televízia, internet. Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

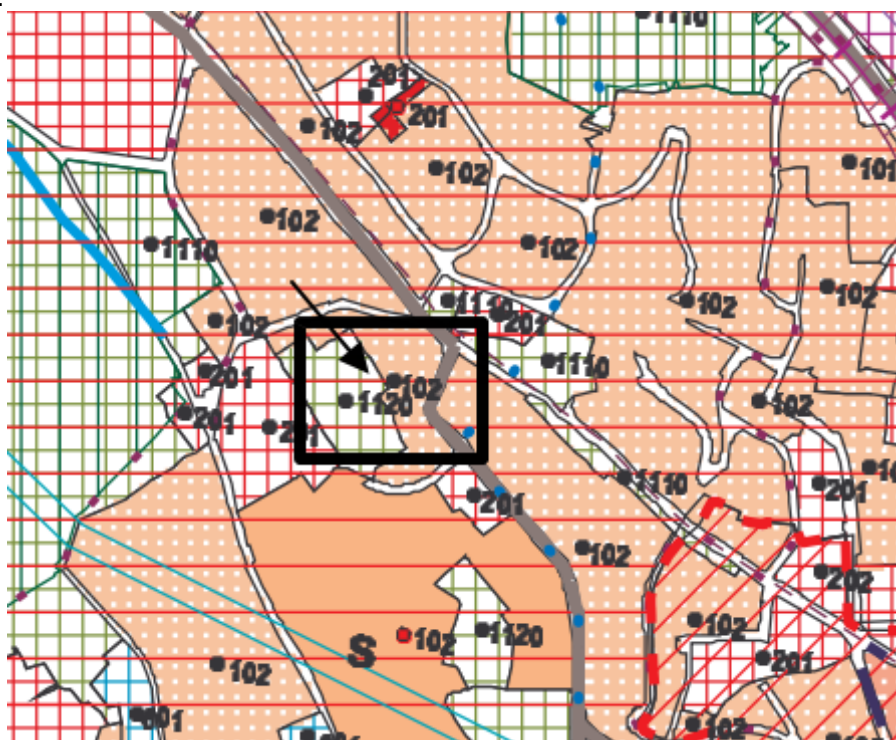
Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

V budúcnosti v zmysle ÚPI nemožno počítať so zvýšenou stavebnou aktivitou a intenzifikáciou zástavby, pretože lokalita je vedená ako stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasnú funkčnú využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky boli na časti pozemku drevené hospodárske budovy bez súpisného čísla funkčne nevyužívané. Nezastavaná časť pozemku tiež nebola využívaná. Na pozemku sú náletové kríkové porasty a stromy. Nachádza sa tu aj vyrovnávacie schodisko do pôvodnej Prügerovej záhrady z pozemku pri Prügerovej vile, ktoré končí aj začína na hranici parcely.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce 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. Prístup na pozemok nie je z miestnej komunikácie, ale je len so súkromného pozemku.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok k. ú. Staré Mesto****POPIS**

Pozemok **parc. č. 2860/4 k. ú. Staré Mesto** je umiestnený v zastavanom území obce.

Lokalita pri Horském parku je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta sa nachádza v stabilizovanom území s funkčným využitím územia: územie mestskej zelene - vyhradená zeleň, číslo funkcie 1120 na hranici s funkčným využitím územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Podľa územnoplánovacej informácie predmetná parcela sa nachádza v sektore č.34, pre ktorý územný plán zóny A Bratislava stanovuje záväznú reguláciu pre bývanie v RDs obmedzujúcimi regulatívmi prednostne hodnotou indexu zastavanej plochy vo výške 0,20.

Predmetná lokalita umožňuje v blízkosti športové a rekreačné aktivity s dostupnosťou občianskej vybavenosti, s dobrým dopravným napojením na diaľnicu a zbernú komunikáciu do centra.

Pozemok je situovaný v pôvodnej vilovej časti obce, v lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné rodinné domy.

Pozemok je v súčasnosti z časti zastavaný polorozpadnutými hospodárskymi objektami a na zvyšnej časti je kríková zeleň, stromy a terénne schodisko. Pôvodne bol pozemok súčasťou súkromnej Prügerovej záhrady. Pozemok nehraničí s verejným priestorom. Pozemok má tvar lichobežníka rozmerov cca 14,5 x 10,0m v smere dlhšej osi SZ a JV. Na pozemku je terénny zlom - svah.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,40 z nasledujúcich dôvodov: pozemky sú určené územným plánom zóny na vyššie využitie ako v súčasnosti - bývanie v RD.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,50 z nasledujúcich dôvodov: obmedzené využitie pozemku z hľadiska výmery, tvaru, konfigurácie terénu, vzrastlej zelene na pozemku obmedzujúcich regulatívov pre lokalitu a neprístupnosti pozemku z verejného priestoru.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2860/4	ostatná plocha	147	147,00	1/1	147,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:V_{HM} = 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	1,15
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	1,20

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
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.)	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,40 * 0,50$	1,4200
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4200$	94,27 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 147,00 \text{ m}^2 * 94,27 \text{ €/m}^2$	13 857,69 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 2860/4 k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I..

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:

13 857,69 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok k. ú. Staré Mesto - parc. č. 2860/4 (147 m ²)	13 857,69
Spolu VŠH	13 857,69
Zaokrúhlená VŠH spolu	13 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **13 900,00 €**

Slovom: **Trinásťtisícdeväťsto Eur**

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1502879, zo dňa 14.12.2015, SNM/15/111/MR, 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia lokality pozemku, 1xA4
3. Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 44545/15-269737, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 29.06.2015, na 2xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č.1656, okres Bratislava I., obec BA-m.č. Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, dátum vyhotovenia 14.12.2015, 3xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, vytlačený dňa 14.12.2015, 1xA4
6. Fotodokumentácia, 1xA4

Prílohy spolu: 9 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 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914954.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 1/2016 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 1/2016.

Ing. arch. Milan Haviar