

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): OTS1600944

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 6/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 22105/3 k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., pre účel prevodu pozemku

Počet listov (z toho príloh):

Počet odovzdaných vyhotovení:

18 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)

2x rovnopis + 1xCD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 22105/3 k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., Bratislavský kraj.

2. Dátum vyžiadania posudku: 6. 4. 2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 10. 4. 2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10. 4. 2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1600944, zo dňa 11. 4. 2016, SNM/16/020/LP , Hlavné mesto SR Bratislava, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia lokality pozemkov, kópia 2xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUI 39087/16-36358, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 5. 4. 2016, kópia 4xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností , Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva čiastočný č. 5109, okres Bratislava II, Obec BA- m. č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, vyhotovené dňa 10. 4. 2016, aktualizácia katastrálneho portálu 7. 4. 2016, 2xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, vyhotovené dňa 10. 4. 2016, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 10. 4. 2016
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke dňa 10. 4. 2016

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: 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.5109, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
22105/3	127	Záhrady	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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	814 99, SR	1/1

Titul nadobudnutia vid' LV

C. ŤARCHY

Por.č.:

1 pre parc. č. 22105/3 bez zápisu

Iné údaje:

pre parc. č. 22105/3 bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 10. 4. 2016 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. K obhliadke boli použité niektoré doložené a získané podklady. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil výpis z katastra nehnuteľnosti - LV č.5109, a kópiu katastrálnej mapy z katastrálneho portálu.

Využívanie pozemku parc. č. 22105/3 k. ú. Trnávka je súhlasné s údajmi z katastra nehnuteľností, ktorý je evidovaný ako záhrady. Na pozemku je aj stavba murovanej garáže s pultovou strechou, ktorá nie je predmetom ohodnotenia. Obhliadkou bol zistený skutkový stav pozemku, prístup na pozemok, rozsah technických sietí a okolia pozemku.

- 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. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený s miestnej komunikácie.

V popisných údajoch LV je stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 22105/3, k. ú. Trnávka, výmera 127 m², druh pozemku záhrady

Vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR so spoluvlastníckym podielom 1/1.

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

Pozemok: parc. č. 22105/3, k. ú. Trnávka, výmera 127 m², druh pozemku záhrady

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

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

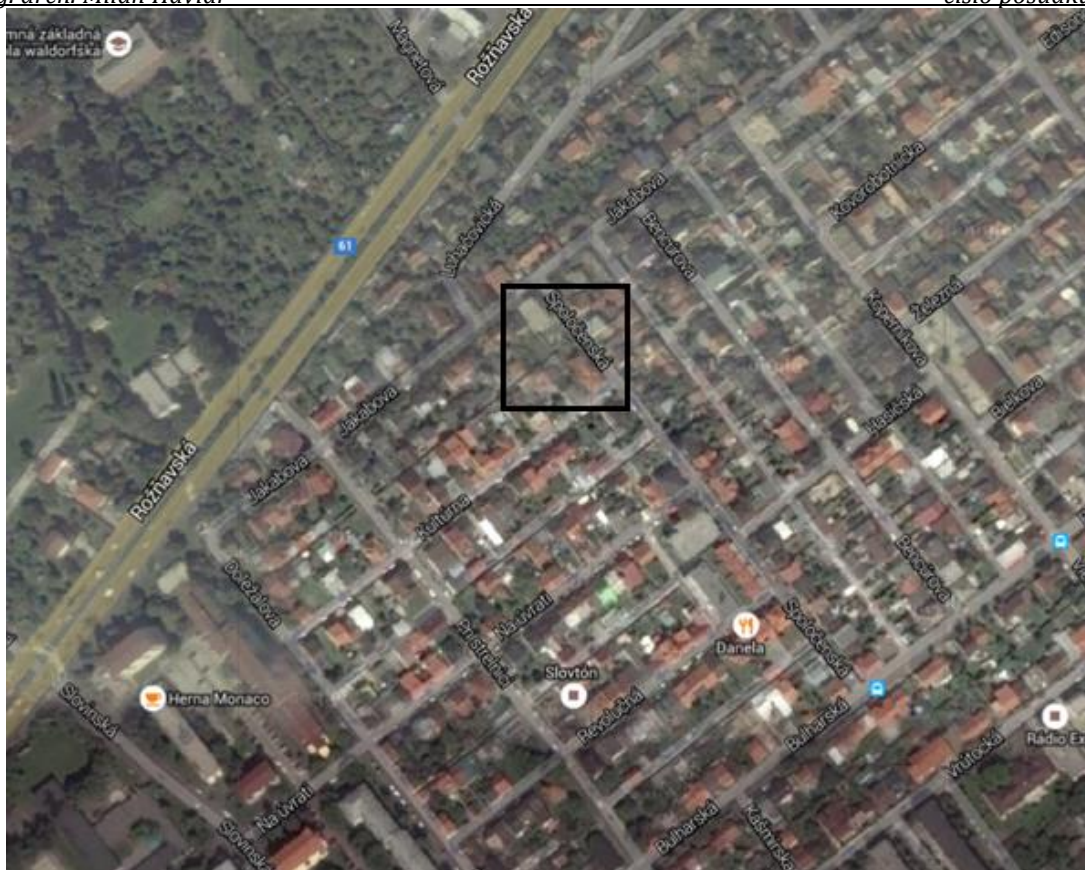
Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Trnávka, v mestskej časti Bratislava – Ružinov v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR v lokalite Trnávka, pri ulici Spoločenská v území so zástavbou rodinnými domami. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou. V lokalite Trnávka ako aj 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 východnej komunikačnej radiále – Rožňavskej ulici smerom na Žilinu. V lokalite je kompletná technická infraštruktúra. Pozemok je rovinný. Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V lokalite prebieha výrazná stavebná činnosť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku je záhrada s ovocnými stromami. Na časti pozemku je stavba garáže. Pozemok je oplotený od verejného priestoru a od susedného pozemku na JZ strane. Pozemok vytvára s parcelou na ktorom je stavba RD jeden funkčný pozemok. Podľa územnoplánovacej informácie je možné funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.



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 je z miestnej komunikácie.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

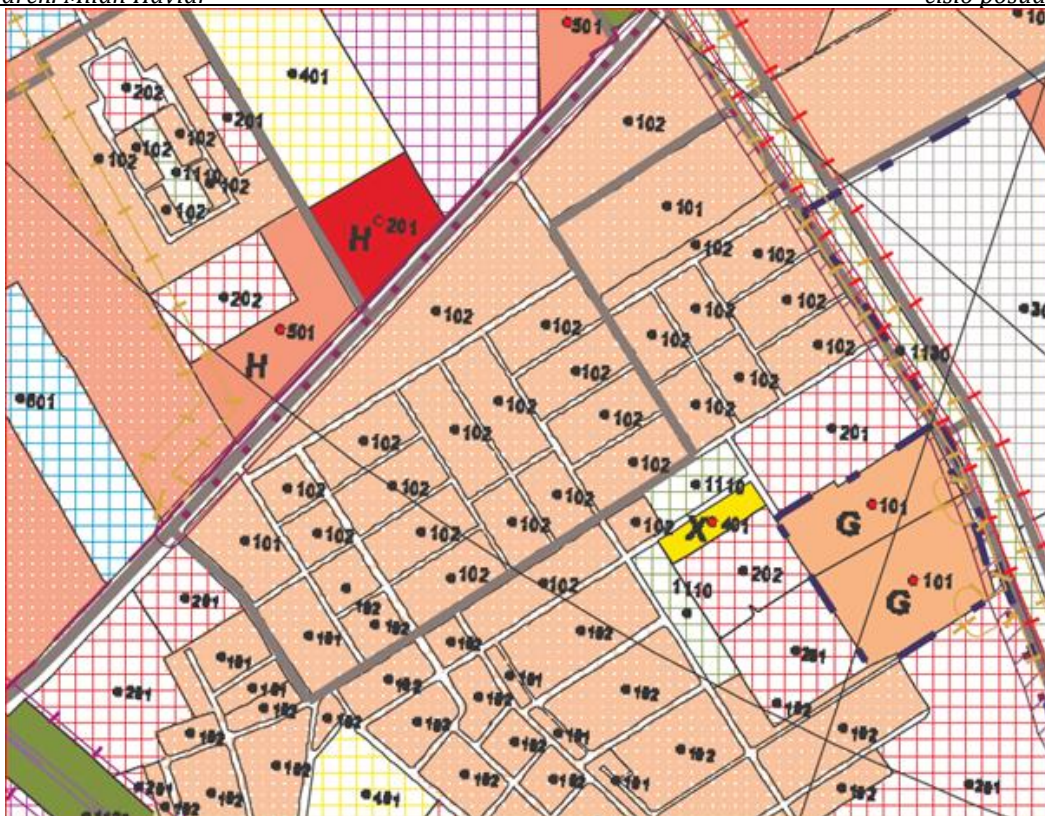
2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky parc. č. 22105/3 k. ú. Trnávka

POPIS

Pozemok parc. č. 22105/3 k. ú. Trnávka sú v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Ružinov. Bratislava - m. č. Ružinov lokalita Trnávka je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza v zástavbe rodinných domov. Je to lokalita s vybudovanou infraštruktúrou, s vybavenosťou miestneho a mestského charakteru. Územie je zaujímavé aj pre investorov. Predmetná lokalita umožňuje kľudné bývanie v rozvíjajúcom obytnom území s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti, dobré dopravné napojenie na zberné komunikácie. V lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné rodinné domy.

Predmetný pozemok je súčasťou obytného bloku s RD a má tvar pretiahnutého obdĺžnika rozmeru cca 15,0*8,4m, orientovaný v smere dlhšej strany na SV. Pozemok je rovinný. V komunikácii Spoločenská ulica sú vedené kompletne inžinierske siete. Na pozemku je záhrada s ovocnými stromami, dvor pri RD a na časti stavba garáže.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,70 z nasledujúcich dôvodov: pozemok sa nachádza podľa územnoplánovacej informácie v stabilizovanom území pre ktoré platia obmedzujúce regulatívy z hľadiska možnej výstavby, parcela je malým pozemkom a je zázemím - dvorom RD.



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
22105/3	záhrada	127	127,00	1/1	127,00

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	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
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.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 0,70$	1,3664
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3664$	90,72 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 127,00 \text{ m}^2 * 90,72 \text{ €/m}^2$	11 521,44 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 22105/3 k. ú. Trnávka, 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:

11 521,44 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky parc. č. 22105/3 k. ú. Trnávka - parc. č. 22105/3 (127 m ²)	11 521,44
Spolu VŠH	11 521,44
Zaokrúhlená VŠH spolu	11 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **11 500,00 €**

Slovom: **Jedenásťtisícpäťsto Eur**

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1600944, zo dňa 11. 4. 2016, SNM/16/020/LP , Hlavné mesto SR Bratislava, kópia 1xA4
2. Vyznačenia lokality pozemku, kópia 2xA4
3. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUI 39087/16-36358, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 5. 4. 2016, 2xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností , Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva čiastočný č. 5109, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, vyhotovené dňa 10. 4. 2016, aktualizácia katastrálneho portálu 7. 4. 2016, 2xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, vyhotovené dňa 10. 4. 2016, 1xA4
6. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke dňa 17.10.2015, 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 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 6/2016 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 6/2016.

Ing. arch. Milan Haviar