Znalec: Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávateľ znaleckého posudku: Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku.
IČO 00603317

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. 17/2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 50/2018

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku na parc. KN-E č. 6502 (pod stavbou) pri ulici Pod Strážami v Bratislave, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., evidované na LV č. 6747-čiastočný, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 20 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 19.02.2018.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:
Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku na parc. KN-E č. 6502 (pod stavbou) pri ulici Pod Strážami v Bratislave, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., evidovaného na LV č. 6747-čiastočný.

2. Dátum vyžiadania posudku:
30.01.2018 - písomná objednávka.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
12.02.2018.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
19.02.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku:
5.1 Dodané zadávateľom:
- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 30.01.2018...
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., vydaná zo dňa 16.01.2018...

5.2 Získané znalcom :
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6747-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 17.02.2018, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností - nezaložený, na parc. KN-C č. 6502, k.ú. Vinohrady zo dňa 17.02.2018, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností - nezaložený, na parc. KN-C č. 21677/14, k.ú. Vinohrady zo dňa 17.02.2018, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 17.02.2018, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z mapy určeného operátu, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 17.02.2018, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 12.02.2018.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja a prenájmu pozemkov.

6. Použitý právny predpis:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

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
- 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- 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 znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
- Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:
- Zamýšľaný prevod nehnuteľností..

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:
Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok neprináša primeraný výnos formou prenájmu... (nebola mi predložená nájomná zmluva). Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, rozlohu, využitie a typ pozemkov.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :
- podľa listu vlastníctva č. 6747-čiastočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:
Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parc. č. 6502	o výmere	119 m^2	Vinice	0	2

Kód umiestnenia pozemku
2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:
Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO 00603481
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:
Viď LV v prílohe ZP

C. Ťarchy:
Viď LV v prílohe ZP

Iné údaje:
Viď LV v prílohe ZP

- podľa listu vlastníctva č...., k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcela č. 6502	o výmere	108 m^2	Ostatné plochy	16	2	29923

Legenda:
Kód využívania pozemku
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku
2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

Kód mapového listu
29923 ...

Stavby

Súp. č. 2143	na parc. č. 6502	20	Sklad, soc. zar.	pozemok nevysporiadaný

- podľa listu vlastníctva č...., k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcela č. 21677/14	o výmere	11 m^2	Zastavané plochy a nádvoria	22	2	29923

Legenda:
Kód využívania pozemku
22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Kód umiestnenia pozemku
2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

Kód mapového listu
29923 ...

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.02.2018...

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:
Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV, a z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto. Na predmetnom pozemku sú z časti postavené stavby - garáže, ktorá nie sú predmetom ohodnotenia.

e.) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:
Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 6747-čiastočný, z kópie z mapy určeného operátu, k.ú. Vinohrady...

f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
- Pozemok na parc. KN-E č. 6502, umiestnenom mimo ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, k.ú. Vinohrady.

g.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
- Ostatné stavby a pozemky evidované na LV č. 6747, k.ú. Vinohrady...
- Iné nie sú známe.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností:
Pozemok sa nachádza v Hl. meste SR Bratislava, na okraji obytného útvaru mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady pri ulici Pod Strážami. Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc. KN-E č. 6502 v zmysle LV č. 6747-čiastočný. Na hodnotenom pozemku je z časti postavená stavba skladu a soc. zariadení ako technické zariadenie. Hodnotený pozemok ako celok je rovinatý. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie pre pestovanie viniča... V blízkom okolí je územie prevažne zastavané rodinnými a bytovými domami do 4.NP s príslušenstvom a zázemím.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:
Na predmetnom pozemku je postavená nebytová stavba označená súpisným číslom 2143, na ktorú aj s pozemkom nie je evidovaný LV.

Predmetný pozemok v zmysle **Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava** je určený na funkčné využitie: vinice (**s kódom 1202**) t.j. územia slúžiace pre poľnohospodárske využitie - pestovanie viniča..., kde je neprípustné umiestňovať stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.
Jedná sa o **stabilizované územie** charakteru určeného na pestovanie viniča...

Predmetný pozemok v zmysle **Územného plánu zóny Podhorský pás** sú súčasťou územia určeného ako **plochy poľnohospodárskej pôdy**... Čiže plochy slúžiace pre pestovanie rastlín a sú definované ako pozemky, kde je možné umiestňovať chatky o zastavanej ploche do 25,00 m^2 ... Zároveň na pozemkoch, ktoré sú určené ako plochy poľnohospodárskej pôdy, je možné pri výmere nad 10 ha umiestňovať stavby súvisiace s poľnohospodárskou výrobou s podmienkou, že sa jedná o ucelený pozemok a celú jeho výmeru obhospodaruje jedna fyzická alebo právnická osoba... Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely....

Keďže **Územný plán zóny Podhorský pás** nie je v súlade s **Územným plánom Hl. mesta SR Bratislava** je do doby zosúladenia územného plánu zóny s územným plánom Hl. mesta SR Bratislava nadradeným dokumentom..., čiže Územný plán Hl. mesta SR Bratislava je v danej lokalite **smerodajný...**

Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:
Na predmetnom pozemku (jeho časti) je už postavená nebytová stavba... a preto aj pozemok je takto ohodnotený

2.1 Pozemok na parc. KN-E č. 6502 evidovaný na LV č. 6747-čiast., k.ú. Vinohrady.

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

POPIS
Pozemok sa nachádza v Hl. meste SR Bratislava, na okraji obytného útvaru mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady pri ulici Pod Strážami. Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc. KN-E č. 6502 v zmysle LV č. 6747-čiastočný. Na hodnotenom pozemku je z časti postavená stavba skladu a soc. zariadení ako technické zariadenie. Hodnotený pozemok ako celok je rovinatý. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie pre pestovanie viniča... V blízkom okolí je územie prevažne zastavané rodinnými a bytovými domami do 4.NP s príslušenstvom a zázemím.

Na predmetnom pozemku je postavená nebytová stavba označená súpisným číslom 2143, na ktorú aj s pozemkom nie je evidovaný LV.
Predmetný pozemok v zmysle **Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava** je určený na funkčné využitie: vinice (**s kódom 1202**) t.j. územia slúžiace pre poľnohospodárske využitie - pestovanie viniča..., kde je neprípustné umiestňovať stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.
Jedná sa o **stabilizované územie** charakteru určeného na pestovanie viniča...

Predmetný pozemok v zmysle **Územného plánu zóny Podhorský pás** sú súčasťou územia určeného ako **plochy poľnohospodárskej pôdy**... Čiže plochy slúžiace pre pestovanie rastlín a sú definované ako pozemky, kde je možné umiestňovať chatky o zastavanej ploche do 25,00 m^2 ... Zároveň na pozemkoch, ktoré sú určené ako plochy poľnohospodárskej pôdy, je možné pri výmere nad 10 ha umiestňovať stavby súvisiace s poľnohospodárskou výrobou s podmienkou, že sa jedná o ucelený pozemok a celú jeho výmeru obhospodaruje jedna fyzická alebo právnická osoba... Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely....

Keďže **Územný plán zóny Podhorský pás** nie je v súlade s **Územným plánom Hl. mesta SR Bratislava** je do doby zosúladenia územného plánu zóny s územným plánom Hl. mesta SR Bratislava nadradeným dokumentom..., čiže Územný plán Hl. mesta SR Bratislava je v danej lokalite **smerodajný...**

Na predmetnom pozemku (jeho časti) je už postavená nebytová stavba... a preto aj pozemok je takto ohodnotený... (aj keď sa jedná o druh pozemku - vinice mimo ZÚO)

V redukujúcich faktoroch je zohľadnená veľkosť a výmera predmetného pozemku...

- ***Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.***

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m^2]	Podiel	Výmera [m^2]
6502	vinica	119,00	119,00	1/1	119,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 Eur/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,80	1,1232
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 Eur/m^2 * 1,1232	74,57 Eur/m^2
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ}$ = M * $VŠH_{MJ}$ = 119,00 m^2 * 74,57 Eur/m^2	8 873,83 Eur

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

- ***Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.***

Vzhľadom na umiestnenie pozemku, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená touto metódou objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného pozemku v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota[1] [Eur]
Pozemky	
Pozemok na parc. KN-E č. 6502 evidovaný na LV č. 6747-čiast., k.ú. Vinohrady (119 m^2)	8 873,83
Spolu VŠH	**8 873,83**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**8 900,00**

Slovom: Osemtisícdeväťsto Eur

V Bratislave dňa 19.2.2018 Ing. Peter Vinkler

[1] Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností 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 i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 30.01.2018...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6747-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 17.02.2018, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností - nezaložený, na parc. KN-C č. 6502, k.ú. Vinohrady zo dňa 17.02.2018, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností - nezaložený, na parc. KN-C č. 21677/14, k.ú. Vinohrady zo dňa 17.02.2018, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 17.02.2018, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z mapy určeného operátu, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 17.02.2018, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., vydaná zo dňa 16.01.2018...
- Fotodokumentácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913 776.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 50/2018.

Podpis znalca