

Znalec: Ing.Ladislav Augustinič, Cerovská 39, 900 81 Šenkvice, ev.č.914032
mobil: 0903 056 307 e-mail:augustinic@post.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): 196/2014 (objednávka č.: OTS1402496 SNM/14/126/JT)

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 196/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov parc.č. 2697/26 a 2697/27 v k.ú. Vajnory, obec BA-m.č. Vajnory, okres Bratislava III v zmysle geometrického plánu č. 30005/2014 úradne overený pod č. 1859/2014

Počet listov (z toho príloh): 29 (z toho 19 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3x

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu novovytvorených pozemkov parc.č. 2697/26 a 2697/27 v k.ú. Vajnory, obec BA-m.č. Vajnory, okres Bratislava III v zmysle geometrického plánu č. 30005/2014 úradne overený pod č. 1859/2014

2. Dátum vyžiadania posudku: 11.9.2014 - telefonicky

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 13.9.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.9.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka
- ÚPI + 2x mapa
- Geometrický plan č. 30005/2014 úradne overený 27.8.2014 pod č. 1859/2014

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5389 k.ú. Vajnory zo dňa 13.9.2014 vytvorený cez katastrálny portal
- Výpis z katastra nehnuteľností, na parcel č. 2697/8 - bez založeného LV k.ú. Vajnory zo dňa 13.9.2014 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosti 2x
- Google mapa
- Ponuky realitných kancelárií na podobný typ nehnuteľností 3xA4
- Fotodokumentácia

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného 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 výrobnéj 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 objednávateľa :

Neboli vznesené

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

Prevod nehnuteľností

10. Základné pojmy

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou 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**.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné.

Posudzovaný pozemok nie je prenajímaný, neslúži toho času na dosahovanie zisku, nie je to podnikateľský objekt, zameraný na dosahovanie zisku, nehnuteľnosť nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu, teda nie je možné vykonať kombináciu.

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.

Koeficient územného vplyvu je určený pre Bratislavu-vidiek, podľa citovanej "Metodiky ..." tab. č.2 str. 19, **km = 1,10**

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa **LV č.5389 - čiastočný** kat. územie Vajnory, obec BA-m.č. Vajnory,
okres Bratislava III

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

parc.č.	výmera	druh pozemku	charakteristika	prísl k ZÚO
349/2	38500 m ²	zastavané plochy a nádvoría	0	1

Kód umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU -číslo pôvodného k.ú.

1- Rača

Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu : **vlastník**

por.č. Priezvisko, meno, rod.priezvisko, , trval.pob. vlastníka,
1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,
81499 Bratislava

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia :

Vid' LV v prílohách

Časť C. Ťarchy:

Vid' LV v prílohách

Iné údaje:

Vid' LV v prílohách

Poznámka :

Bez zápisu

Parcely registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

parc.č.	výmera	druh pozemku	charakteristika	prísl k ZÚO
2697/8	5695 m ²	zastavané plochy a nádvoria	22	1

Kód umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spôsob využívania pozemku: 22- pozemok na ktorom je postavená miestna a účelová komunikácia

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.9.2014 bez účasti vlastníkov nehnuteľnosti. Súčasťou obhliadky bolo aj zistenie stavu pozemku, prístupu na pozemok, vybudovaných prípojok a bezprostredného okolia pozemku. Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená dňa 13.9.2014.

d) Technická dokumentácia

- ÚPI -dodané zadávateľom

e) Údaje katastra nehnuteľnosti

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Pri porovnaní nebol zistený nesúlad.

Na LV č.5389 k.ú. Vajnory a geometrický plán č.30005/2014 overený 27.8.2014 pod č. 1859/2014 pozemky parc.č. 2697/26 o výmere 5m² a 2697/27 o výmere 14 m² k.ú. Vajnory

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Pozemok parc. č. 2697/26 a 2697/27 v k.ú. Vajnory

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

neboli zistené

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

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy,

v mestskej časti Vajnory. Mestská časť Vajnory je predmestská časť Bratislavy, s dobrým dopravným napojením do centra mesta cez diaľničný obchvat, alebo vez mestské dopravné triedy - Stará Vajnorská a Vajnorská ul. alebo cez Rožňavskú ul.

Jedná sa o mestskú časť Bratislavy, v jej východnej časti, so zástavbou prevažne rodinných domov. Rozlohou a počtom obyvateľov patria medzi menšie mestské časti hlavného mesta Slovenska. Administratívne sú súčasťou okresu Bratislava III. Centrum Vajnor bolo v roku 1992 vyhlásené za pamiatkovú zónu. Vajnory ležia na hranici Národnej prírodnej rezervácie Šúr, ktorá je zaradená do európskej chránenej siete Natura 2000. Severná časť územia je súčasťou Chránenej krajinskej oblasti Malé Karpaty. V blízkosti mestskej časti sa nachádzajú Vajnorské jazerá, rozsiahla vodná plocha s čistou vodou, ktorá sa v posledných rokoch stala centrom kúpania aj Bratislavčanov

V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť miestneho charakteru, sieť predajní, veľkopredajní, expozitúry bánk, kultúrne zariadenia, školy, telovýchovné zariadenia, Dopravné spojenie s centrom je vyhovujúce, v mestskej časti sú zastávky MHD - autobus.

Pozemky parc.č. 2697/26 a 2697/27 sa centre mestkej časti, a tvoria časť pred rodinným domom v susedstve s chodníkom. Pozemky novovytvorené geometrickým plánom.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemky sú súčasťou rodinného domu. Vlastník rodinného domu predmetné pozemky majetkovo-právne vysporiadava. Keďže tieto sú v centre obce v tesnom dotyku s chodníkom, pozemok nie je vhodný na iné využitie .

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

S doterajším využívaním, nie sú zistené žiadne riziká.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 pozemky parc.č. 2697/26 a 2697/27 k.ú. Vajnory

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce, v centre mestskej časti Vajnory, v klasickej uličnej zástavbe, s prístupom z ulice Roľnícka. V tesnom susedstve predmetných pozemkov je stavba rodinného domu a chodník pre peších vedúci do priameho centra obce.

Pozemky sú rovinného charakteru, bez terénnych prevýšení a zlomov. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia všetkých inžinierskych sietí - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrina, telefón.

Určené koeficienty všeobecnej hodnoty zohľadňujú všeobecnú situáciu predmetnej lokality, funkčné využitie, napojenie technickej infraštruktúry a dopravné napojenie. Koeficient zvyšujúcich faktorov zohľadňuje lokalitu - širšie centrum obce, klasická uličná zástavba a výrazné zariadenia občianskej vybavenosti v tesnom susedstve predmetných pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]		Podiel	Výmera [m²]
2697/26	zastavaná plocha a nádvorie	5	5,00		1/1	5,00
2697/27	ostatná plocha	14	14,00		1/1	14,00
Spolu výmera						19,00

Obec: Bratislava
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov		1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2870
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2870$	85,44 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 19,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2$	1 623,36 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2697/26	427,20
parcela č. 2697/27	1 196,16
Spolu	1 623,36

3.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

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

VŠH pozemkov = 1 623,36 EUR

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov parc.č. 2697/26 a 2697/27 k.ú. Vajnory v zmysle geometrického plánu č. 30005/2014 obec BA-m.č. Vajnory, okres Bratislava III.

Vzhľadom na skutočnosť, že nie je možné preukázať predaj porovnateľných nehnuteľností z dôvodu nedostatočne vhodných a porovnateľných podkladov pre danú nehnuteľnosť v danej lokalite, potrebné údaje nie sú znalcom dostupné, nie je použitá porovnávacia metóda. Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty tiež nie je použitá v posudku, lebo sa nejedná o nehnuteľnosť, ktorá by bola prenajatá, a nie je možné preukázateľne určiť výšku nájomného a z toho vyplývajúci výnos z formy prenájmu, tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

V posudku použitá **metóda polohovej diferenciacie**, 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

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 1 623,36 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
1 - parc. č. 2697/26 (5 m ²)	427,20
1 - parc. č. 2697/27 (14 m ²)	1 196,16
Spolu pozemky (19,00 m²)	1 623,36
Spolu VŠH	1 623,36
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 620,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 620,00 €**

Slovom: **Jedentisícšesťstodvadsať Eur**

V Šenkviach 17.9.2014

Ing. Ladislav Augustinič

IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5389 k.ú. Vajnory zo dňa 13.9.2014 vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, na parcel č. 2697/8 - bez založeného LV k.ú. Vajnory zo dňa 13.9.2014 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosti 2x
- Google mapa
- ÚPI + 2x mapa
- Geometrický plan č. 30005/2014 úradne overený 27.8.2014 pod č. 1859/2014
- Ponuky realitných kancelárií na podobný typ nehnuteľností 3xA4
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 914032 zo dňa 31. marca 2006 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914032. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 196/2014 znaleckého denníka č.3. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 196/2014.

V Šenkviaciach, dňa 17.09.2014

Ing. Ladislav Augustinič