

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): OTS1501394

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 22/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 171/8 k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV., pre účel prevodu pozemku.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

21 listov formátu A4 (z toho príloh 12 listov)
1x rovnopis + 1xCD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 171/8 k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV..

2. Dátum vyžiadania posudku: 10.07.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 10.07.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.07.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1501394, zo dňa 25.06.2015, SNM/15/20/AL, kópia 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 57166/14-332765, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 25.09.2014, kópia 2xA4
- Geometrický plán na oddelenie pozemku p. č. 171/8, č. plánu 17/2015, obec Bratislava – m. č. Dúbravka, zo dňa 03.02.2015, autorizácie overil Ing. Marián Šuran, úradne overil Ing. Čipová Magdaléna dňa 12.02.2015, kópia 3xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 2xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, vytlačený dňa 11.07.2015, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, parcela reg. C, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 10.07.2015, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 10.07.2015
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke dňa 10.07.2015

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: 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 neprímeranou pohnútkou.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcej výške opotrebenia.

Technický stav (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

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 diferenciacie**.

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:

Predmetný pozemok parc. č. 171/8 k. ú. Dúbravka s výmerou 736m² vznikol oddelením úradne overeným geometrickým plánom od pôvodnej parcely 171/1 k. ú. Dúbravka. Pozemok parc. č. 171/1 ako parcela registra "C" je evidované na LV č. 847.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.pozemku	Právny vzťah	List mapy
171/1	883	Ostatné plochy	37	2		11731

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:

2- Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

List vlastníctva č. 847

Por. číslo	Vlastník
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR spoluvlastnícky podiel: 1/1

Geometrický plán na oddelenie pozemku parcela č. 171/8 (prepis predmetných pozemkov)

Doterajší stav				VÝKAZ VÝMER				Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa (sídlo)
Číslo parcely	výmera	Druh pozemku		Nový stav Číslo parcely	výmera m ²	Druh pozemku kód		
LV	KN-E KN-C	m ²						

**Stav právny je totožný
s registrom C KN**

171/1	883	ost.pl.	171/1	147	ost.pl. 37
			171/8	736	ost.pl. 37

Hlavné mesto SR BA
Primaciálne námestie 1
Bratislava
Ing. Miloslav Janky
Repašského 18,
Bratislava

Spolu: 883 883

Kód spôsobu využívania

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

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 10.07.2015 bez účasti vlastníka 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 nie je súhlasné s údajmi technickej dokumentácie, ktoré sú evidované ako ostatná plocha. Pozemok je užívaný ako skladová a parkovacia plocha.
- 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 okrem popísaného spôsobu využívania. V popisných údajoch geometrického plánu je nový stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 171/8, k. ú. Dúbravka, výmera 736 m², druh pozemku ostatné plochy (37)

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

Pozemok: parc. č. 171/8, k. ú. Dúbravka, výmera 736 m²

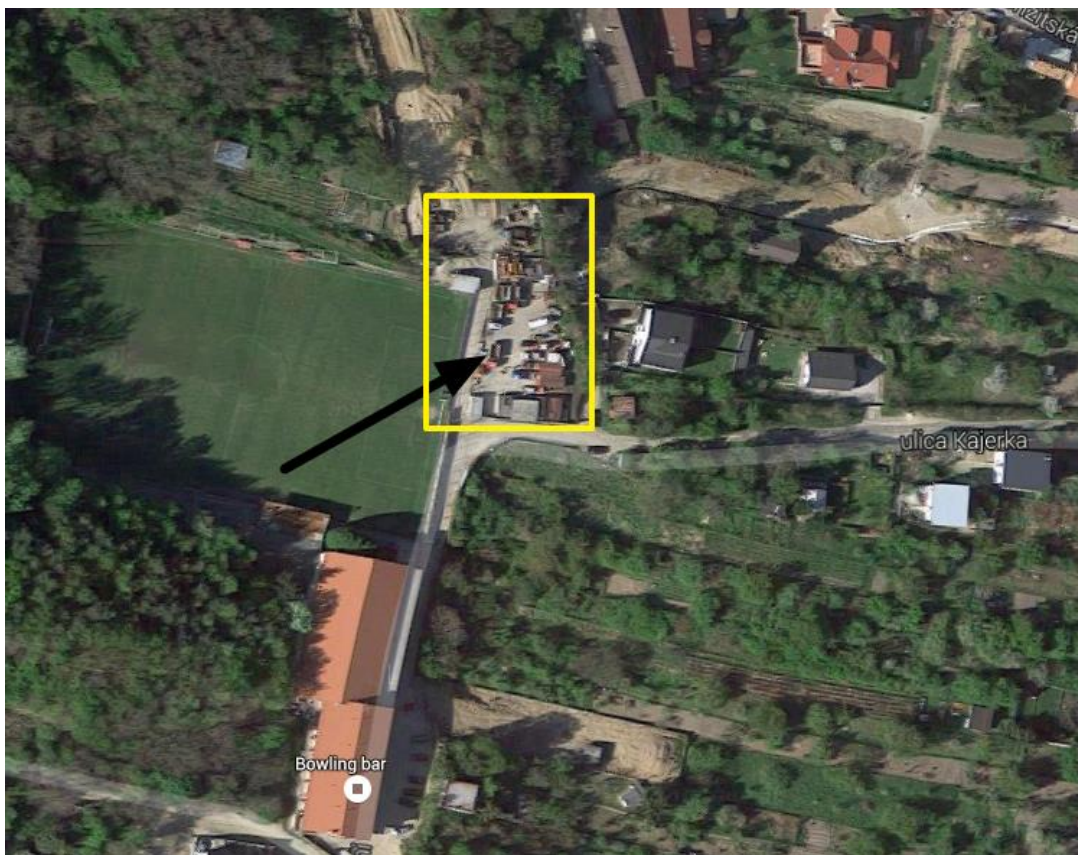
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Dúbravka, v mestskej časti Bratislava – Dúbravka v okrese Bratislava IV., v hlavnom meste SR v lokalite pri futbalovom štadióne pri ulici Kajerka na okraji obytnej zástavby. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v kontakte s masívom Devínskej Kobyly. 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 a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 10 min. (autobus, električka). Je dobré dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti v zmysle ÚPI nemožno počítať so zvýšenou stavebnou aktivitou a intenzifikáciou zástavby, pretože sa jedná o stabilizované územie a funkčné využitie je určené pre šport, telovýchovu a voľný čas, avšak limitovanú rozsahom zastavania.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V čase obhliadky bol pozemok užívaný ako skladová plocha s rôznymi drobnými stavbami a parkovaním mechanizmov a ich súčasťou na spevnenej ploche. Predmetný odčlenený pozemok tvoril súčasť celého pozemku.

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. Prístup na pozemok je z miestnej komunikácie.

Na nehnuteľnosti p. č. 171/1 z ktorej bola odčlenená p. č. 171/8 podľa LV č. 847 neviazne ťarcha a ani vecné bremeno.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok k. ú. Dúbravka

POPIS

Pozemok **parc. č. 171/8 k. ú. Dúbravka** je v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Bratislava - m. č. Dúbravka. Dúbravka je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza v stabilizovanom území. Je to lokalita s vybudovanou infraštruktúrou s kvalitnou možnosťou rekreačného a športového využitia. Územie je zaujímavé aj pre investorov. V okolí prebieha výstavba bytových stavieb, pretože okolie umožňuje kľudné bývanie v obytnom území s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti a dobré dopravné napojenie na zberné komunikácie.

Pozemok parc. č. 171/8 vznikla odčlenením 736 m² od pôvodnej parcely parc. č. 171/1 podľa GP. V čase obhliadky nebol ešte pozemok oplotený na západnej strane a spolu s pozemkom 171/1 tvorili hospodársky dvor kde parkovali

osobné a nákladné autá a rôzne mechanizmy, boli tam prefabrikované garáže v počte 4+1ks, plechové sklady 2ks, drevený prístrešok pre kryté parkovanie a Unimobunka.

Pozemky sú situované vo východnej časti obce, v lokalite sa nachádzajú štandardné rodinné domy a športové zariadenia.

Pozemok má lichobežníkový tvar so základňou dlhou 40,04m a protíahlými stranami 11,72m a 14,29m. Pozemok je rovinný. Povrch pozemku tvoria železobetónové cestné panely. Pozemok je prístupný z miestnej komunikácie s ktorou jednou stranou hraničí. Predmetný pozemok je z troch strán oplotený, chýba oplotenie medzi oddelenou parcelou a pôvodnou parcelou.

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie (viď Územnoplánovacia informácia v prílohe) je funkčné využitie územia šport, telovýchova a voľný čas, kód 401, stabilizované územie.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,50 z nasledujúcich dôvodov: jedná sa o pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,60 z nasledujúcich dôvodov: obmedzené využitie pozemku z hľadiska max. 10% možnosti zastavanosti plôch t.j. 73,60m² a spôsobu funkčného využitia, tvaru a plochy pozemku, ktorý neumožňuje umiestnenie športových ihrísk.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
171/8	ostatná plocha	736	736,00	1/1	736,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 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	1,00
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 pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
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.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 1,50 * 0,60	1,0692
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,0692	70,98 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 736,00 m ² * 70,98 €/m ²	52 241,28 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 171/8 k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

V posudku bola 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 majetku.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

52 241,28 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok k. ú. Dúbravka - parc. č. 171/8 (736 m ²)	52 241,28
Spolu VŠH	52 241,28
Zaokrúhlená VŠH spolu	52 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **52 200,00 €**

Slovom: **Päťdesiatdväťtisícdeväťsto Eur**

V Bratislave dňa 11.7.2015

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1501394, zo dňa 25.06.2015, SNM/15/20/AL, kópia 1xA4
2. Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 57166/14-332765, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 25.09.2014, kópia 2xA4
3. Geometrický plán na oddelenie pozemku p. č. 171/8, č. plánu 17/2015, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, zo dňa 03.02.2015, autorizačne overil Ing. Marián Šuran, úradne overil Ing. Cipová Magdaléna dňa 12.02.2015, kópia 3xA4
4. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 2xA4
5. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV, Obec BA- m. č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, vytlačený dňa 11.07.2015, 1xA4
6. Informatívna kópia z mapy, parcela reg. C, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA- m. č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, vytlačený dňa 10.07.2015, 1xA4
7. Fotodokumentácia, 2xA4

prílohy spolu: 12 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 22/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 22/2015.

Ing. arch. Milan Haviar