

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): OTS1501489

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 31/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 2285/89 k. ú. Devínska Nová Ves, obec Bratislava - m. č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV., pre účel prevodu pozemku.

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

20 listov formátu A4 (z toho príloh 11 listov)
1x rovnopis +1xCD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 2285/89 k. ú. Devínska Nová Ves, obec Bratislava - m. č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV..

2. Dátum vyžiadania posudku: 06.08..2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 20.08..2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.08..2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1501489, zo dňa 07.07.2015, SNM/15/20/SBa, kópia 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 339870/2014, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 02.10.2014, a Stanovisko technickej infraštruktúry, kópia 4xA4
- Geometrický plán na oddelenie p. č. 2285/89, č. plánu 04/2015, obec Bratislava – m. č. Devínska Nová Ves, zo dňa 26.01.2015, autorizačne overil Ing. Jaroslav Štvrtecký, úradne overil Ing. Vlčková Monika dňa 29.01.2015, kópia 2xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 1xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z LV č. 2, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Devínska Nová Ves, katastrálne územie Devínska Nová Ves, vytlačený dňa 13.07.2015, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, parcela reg. C, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Devínska Nová Ves, katastrálne územie Devínska Nová Ves, vytlačený dňa 19.08.2015, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 20.08.2015
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke dňa

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 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
- 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 pohádzkou.

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. 2285/89 k. ú. Devínska Nová Ves s výmerou 45m² vznikol oddelením úradne overeným geometrickým plánom od pôvodnej parcely 2285/23 k. ú. Devínska Nová Ves. Pozemok parc. č. 2285/23 ako parcela registra "C" je evidované na LV č. 2.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: Majetková podstata

Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

| Parcelné č. | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využ.p. | Umiest.pozemku | Právny vzťah | List mapy |
|-------------|-------------------------|------------------|----------------|----------------|--------------|-----------|
| 2285/23 | 1646 | Zastavané plochy | 18 | 1 | | |

Spôsob využívania pozemku:

37- Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

2- Pozemok je v zastavanom území obce

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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. 2285/89 (prepis predmetných pozemkov)

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav

Nový stav

| LV | Číslo parcely | | výmera m ² | Druh pozemku | Číslo parcely | | výmera m ² | Druh pozemku kód | Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa (sídlo) |
|----|---------------|------|-----------------------|--------------|---------------|---------|-----------------------|------------------|---|
| | KN-E | KN-C | | | parcely | parcely | | | |
| | | | | | | | | | |

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

| | | | | | |
|---------|------|----------|---------|------|----------|
| 2285/23 | 1646 | zast.pl. | 2285/23 | 1601 | zast.pl. |
| | | | | 18 | |
| | | | 2285/89 | 45 | zast.pl. |
| | | | | 18 | |

Hlavné mesto SR BA
Primaciálne námestie 1
Bratislava
Dtto

Spolu: 1646 1646

Kód spôsobu využívania

37 - Pozemok, na ktorom je dvor

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 20.08.2015 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 pozemok na ktorom je dvor. Pozemok je užívaný ako ostatná 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 užívania. V popisných údajoch geometrického plánu je nový stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 2285/89, k. ú. Devínska Nová Ves, výmera 45 m², druh pozemku zast. plochy (18)

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

Pozemok: parc. č. 2285/89, k. ú. Devínska Nová Ves, výmera 45 m²,

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

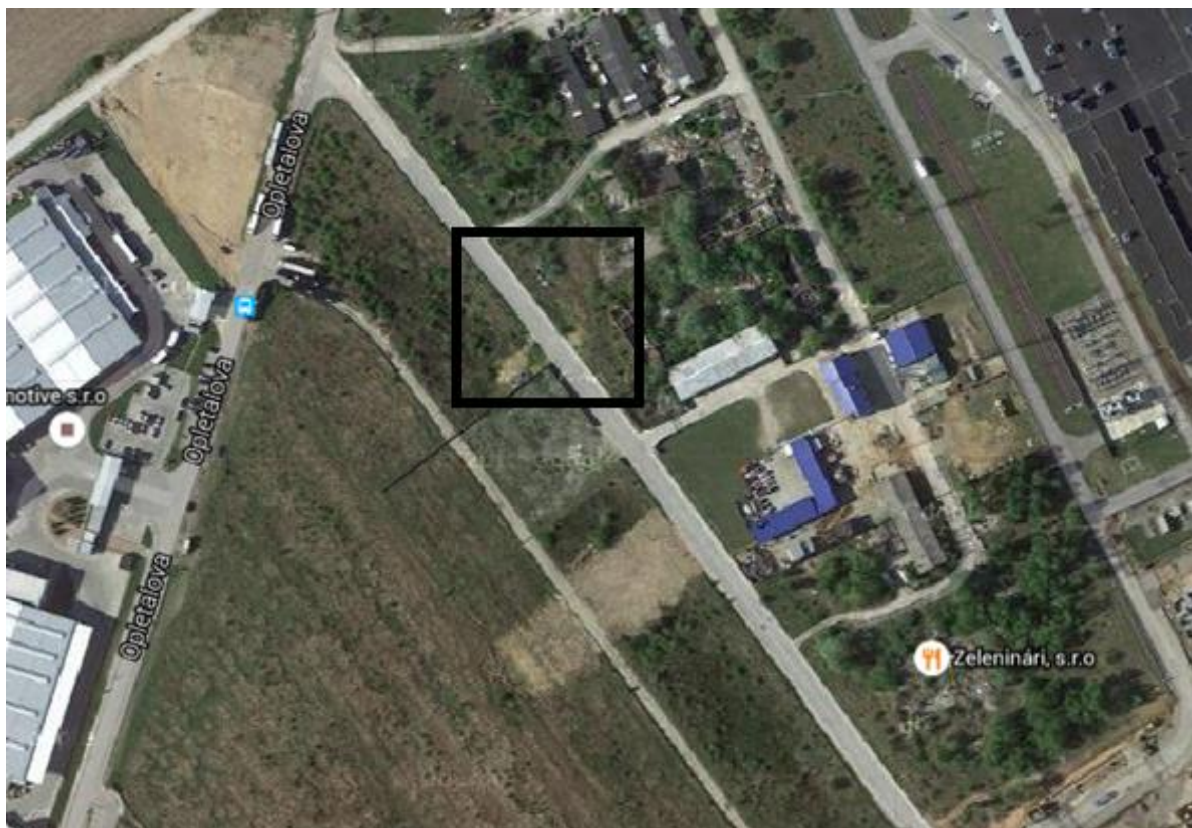
Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Devínska Nová Ves, 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. Pozemok je v blízkosti závodu VW až po bývalú tehelňu pribudli výrobné areály subdodávateľov Volkswagenu, aj ďalší výrobcovia. 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). 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 funkčné využitie - obslužná komunikácia C1.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V čase obhliadky nebol pozemok užívaný a bola na ňom náletová burina a kamenná drť. Využitie pozemku je možné len na spevnenú plochu alebo parkovú úpravu, pretože je pozemok v ochrannom pásme 22kV podzemného vedenia.

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 neviazne ťarcha a ani vecné bremeno.

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. Devínska Nová Ves

POPIS

Pozemok par. č. 2285/89 podľa geometrického plánu sa nachádza v k. ú. Devínska Nová Ves, v okrese Bratislava IV. v intraviláne hlavného mesta SR Bratislavy, v zastavanom území mesta polyfunkčného charakteru. Jedná sa o štvrt' so záujmom o kúpu nehnuteľnosti. Pozemok je na rovinnom teréne pri chodníku obslužnej komunikácie v území s priemyselnými a skladovými areálmi.

Pozemok parc. č. 2285/89 s výmerou 45m² vznikla podľa GP odčlenením 45m² od pôvodnej parcely parc. č. 2285/23. Pozemok má tvar predĺženého obdĺžnika rozmerov cca 40,0x1,1m a je umiestnený medzi oplotením parc. č. 2285/45 a chodníkom. Na pozemku je náletová zeleň. Na pozemok je prístup z Opletalovej ulice.

V komunikácii a pri komunikácii sú vedené inžinierske siete - elektrinu, plyn, vodu, kanalizáciu, káblovú televíziu, internet. Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie (viď Územnoplánovacia informácia v prílohe) je funkčné využitie územia - obslužná komunikácia FT C1.

Spoluvlastnícky podiel k pozemkom je 1/1.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote **0,60** z nasledujúcich dôvodov: obmedzené využitie pozemku z hľadiska nemožného vyššieho spôsobu funkčného využitia - než na aké slúžia v súčasnosti, tvaru, umiestnenia a plochy pozemku, podľa podkladov pozemok sa nachádza v ochrannom pásme 22kV podzemného elektrického vedenia, ktoré je v šírke 1m po oboch stranách krajných káblov vedenia.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------|------------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 2285/89 | zastavané plochy a nádvorcia | 45 | 45,00 | 1/1 | 45,00 |

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 | 1,20 |
| 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 | 4. priemyselná poloha | 1,00 |
| k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,50 |
| 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.) | 0,60 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,60$ | 0,9720 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,9720$ | 64,53 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 45,00 \text{ m}^2 * 64,53 \text{ €/m}^2$ | 2 903,85 € |

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 2285/89 k. ú. Devínska Nová Ves, obec Bratislava - m. č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV..

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:

2 903,85 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| Stavby | |
| Pozemky | |
| Pozemok k. ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2285/89 (45 m ²) | 2 903,85 |
| Spolu VŠH | 2 903,85 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 2 900,00 |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 900,00 €**

Slovom: **Dvetisícdeväťsto Eur**

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1501489, zo dňa 07.07.2015, SNM/15/20/SBa, kópia 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z LV č. 2, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Devínska Nová Ves, katastrálne územie Devínska Nová Ves, vytlačený dňa 13.07.2015, 1xA4
3. Informatívna kópia z mapy, parcela reg. C, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Devínska Nová Ves, katastrálne územie Devínska Nová Ves, vytlačený dňa 19.08.2015, 1xA4
4. Geometrický plán na oddelenie p. č. 2285/89, č. plánu 04/2015, obec Bratislava – m. č. Devínska Nová Ves, zo dňa 26.01.2015, autorizačne overil Ing. Jaroslav Štvrtecký, úradne overil Ing. Vlčková Monika dňa 29.01.2015, kópia 2xA4
5. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 1xA4
6. Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 339870/2014, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 02.10.2014, a Stanovisko technickej infraštruktúry, kópia 4xA4
7. Fotodokumentácia, 1xA4

prílohy spolu: 11 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