

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): OTS1501684

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 32/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 1420/1 k. ú. Čunovo, obec Bratislava - m. č. Čunovo, okres Bratislava V., pre účel prevodu pozemku

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

18 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)
1x rovnopis + 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 1420/1 a k. ú. Čunovo, obec Bratislava - m. č. Čunovo, okres Bratislava V...

2. Dátum vyžiadania posudku: 10.08.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 19.08.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.08.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1501684, zo dňa 16.07.2015, SNM/15/47/SBe, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 43130/15-193962/15, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 07.05.2015, 2xA4
- Grafický podklad vyznačenia lokality pozemku, kópia 2xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava V, Obec BA-m.č. Čunovo, katastrálne územie Čunovo, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1469, vytlačený dňa 04.08.2015, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, parcela reg. C, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava V, Obec BA-m.č. Čunovo, katastrálne územie Čunovo, vytlačený dňa 21.08.2015, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 19.08.2015
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

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 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 v danej lokalite.

Porovnávaciu metódu 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 evidované na **LV č.1469-čiasočný**, k. ú. Čunovo, obec Bratislava - m. č. Čunovo, okres Bratislava V. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1420/1	2723	Ostatné plochy	99	2		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 – Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Titul nadobudnutia vid' LV v prílohe

C. ŤARCHY

Bez zápisu

Iné údaje:

Pre predmetné parcely bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 19.08.2015 bez účasti vlastníka/ov 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 pozemku je súhlasné s údajmi technickej dokumentácie, ktoré sú evidované ako ostatné plochy. Pozemok p. č. 1420/1 je oplotený z jednej strany od areálu cintorína a záhrad pri rodinných domoch. Na pozemku je trávnatý porast a stromy a kríky. Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti 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 z ulice Turistická a z cesty popri ramene Dunaja:

V popisných údajoch LV je stav pozemku nasledujúci:

Pozemok parc. č. 1420/1, k. ú. Čunovo, výmera 2723 m², druh pozemku ostatné plochy
Vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR so spoluvlastníckym podielom 1/1.

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

Pozemok: parc. č. 1420/1, k. ú. Čunovo, výmera 2723 m², druh pozemku ostatné plochy

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 Čunovo, v mestskej časti Bratislava – Čunovo v okrese Bratislava V., v hlavnom meste SR v lokalite medzi severnou zástavbou obce na ulici Dlhá a ramenom Dunaja s prístupom z Turistickej ulice pri cintoríne. Na okraji lokality je hlavne obytná zástavba RD. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy so zástavbou v kontakte s lužnými lesmi povodia Dunaja. Pozemok je z časti rovinný a z časti svažitý, pretože sa nachádza na terénnom zlome pri ramene Dunaja tvoriaci jeho hrádzu. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 10-15min. (autobus,). Je dobré dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť - pri Jarovciach resp. Rajka, nakoľko mestská časť sa nachádza pri štátnej ceste z Bratislavy do Maďarska smerom do centra. V blízkosti lokality - Dlhá ulica 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 funkčné využitie je určené: les, ostatné lesné pozemky, číslo funkcie 1001, stabilizované územie. Pozemok sa ďalej nachádza v ochrannom pásme lesa.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bol pozemok užívaný ako prírodná plocha - trávnatá plocha s kríkovými porastmi a stromami, udržiavanou zeleňou pri oplotení s cintorínom. Úzkemu pozemku medzi pozemkami s rodinnými domami a nespevnenou komunikáciou pri ramene Dunaja na terénom zlome zodpovedá súčasné využitie. Rovinná časť pozemku by mohla tvoriť rozšírenie parciel pri rodinných domoch a cintoríne.

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.

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. Čunovo

POPIS

Pozemok **parc. č. 1420/1 a 7 k. ú. Čunovo** je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

Lokalita Čunovo je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza v stabilizovanom území pre funkčné využitie je určené pre rekreáciu v prírodnom prostredí, kód 1003. Je to lokalita s vybudovanou infraštruktúrou, s vybavenosťou mestského charakteru, s kvalitnou možnosťou rekreačného vyžitia. Predmetná lokalita umožňuje športové a rekreačné využitie s dostupnosťou občianskej vybavenosti, s dopravným napojením na zberné komunikácie.

Pozemky sú situované v severnej časti obce, v lokalite sa nachádzajú štandardné rodinné.

Pozemok **parc. č. 1420/1** je v súčasnosti súčasťou verejných priestorov. Pozemok hraničí jednou stranou s plotom susedných pozemkov a z ďalšej strany s poľnou cestou pri ramene Dunaja. Pozemok má zhruba tvar abstrahovaného pretiahnutého obdĺžnika rozmerov cca 280x10 v smere dlhšej osi SZ a JV. Pozemok je z časti rovinný a z časti svažitý. Neoplotená časť pozemku je prístupná z verejnej komunikácie.

Ponuky realitných kancelárií na predaj nestavebných pozemkov v k. ú. Čunovo sú v rozmedzí 27,-- až 99,--EUR/m².

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie (viď Územnoplánovacia informácia v prílohe) je funkčné využitie územia – les, ostatné lesné pozemky, číslo funkcie 1001, stabilizované územie. Pozemok sa ďalej nachádza v ochrannom pásme lesa.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,50 z nasledujúcich dôvodov: obmedzené využitie pozemku z hľadiska jeho možnosti spôsobu funkčného využitia, tvaru, konfigurácie terénu, polohy a výmery.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1420/1	ostatná plocha	2723	2723,00	1/1	2723,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,00
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.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 0,50$	0,5850
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,5850$	38,84 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,723,00 \text{ m}^2 * 38,84 \text{ €/m}^2$	105 761,32 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu - pozemkov parc. č. 3964/6 a 3964/7 k. ú. Vrakuňa, obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, okres Bratislava II...

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: 105 761,32 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok k. ú. Čunovo - parc. č. 1420/1 (2 723 m ²)	105 761,32
Spolu VŠH	105 761,32
Zaokrúhlená VŠH spolu	106 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **106 000,00 €**

Slovom: **Jedenstošesťtisíc Eur**

V Bratislave dňa 29.8.2015

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1501684, zo dňa 16.07.2015, SNM/15/47/SBe, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava V, Obec BA-m.č. Čunovo, katastrálne územie Čunovo, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1469, vytlačený dňa 04.08.2015, 1xA4
3. Informatívna kópia z mapy, parcela reg. C, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava V, Obec BA-m.č. Čunovo, katastrálne územie Čunovo, vytlačený dňa 21.08.2015, 1xA4
4. Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 43130/15-193962/15, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 07.05.2015, 2xA4
5. Grafický podklad vyznačenia lokality pozemku, kópia 2xA4
6. Ponuky realitných kancelárií v Čunove, 2xA4
7. Fotodokumentácia, 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 32/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 32/2015.

Ing. arch. Milan Haviar