

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 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS1702436

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 22/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 37/11 k. ú. Vrakuňa, obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, okres Bratislava II., Bratislavský kraj, pre účel prevodu pozemku.

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

18 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 37/11 k. ú. Vraakuňa, obec Bratislava - m. č. Vraakuňa, okres Bratislava II., Bratislavský kraj.

2. Dátum vyžiadania posudku: 14.07.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 8.9.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 8.9.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1702436, zo dňa 24.7.2017, doručená dňa 8.9.2017, SNM/17/069/LPI, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, 2xA4
- Geometrický plán na p. č. 37/11, Č. plánu 37/2017, obec Bratislava – m.č. Vraakuňa, zo dňa 31.05.2017, Ing. Peter Bajza, úradne a autorizačne overený, 3xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 59009/16-406151/16, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 30.11.2016, kópia 2xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vraakuňa, katastrálne územie Vraakuňa, pre p. č. 37/11, 5.9.2017
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Vraakuňa, katastrálne územie Vraakuňa, 5.9.2017
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 1.8.2017.
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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. 213/2017 a č. 107/2016 Z.z. 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 v znení neskorších predpisov.
- 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 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, Mlpress, 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 pohútkou.

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**.

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:

Nehnuteľnosti sú podľa - Geometrický plán č. 37/2017 na pozemok parc. č. 37/11 (úradne overený) evidované nasledovne:

VÝKAZ VÝMER															
DOTERAJŠÍ STAV										NOVÝ STAV					
PZKN vložky	Listu vlastn.	Číslo parcely		výmera		diel číslo	K parcele číslo	m ²	Od parcely	m ²	číslo parcely	výmera		druh pozemku	Vlastník
		KN-E	KN-C	ha	m ²							ha	m ²		
	270	258/8		175		zast.pl.	1	37/11	67					zast.pl.)	Doterajší
							1		258/8	67	37/11	67		zast.pl. 18	Hl. m. SR Bratislava
Spolu:				175					67	67		175			
			37/4	1	17694	ost.pl.								ost.pl. 37	Hl. m. SR Bratislava
											37/11	67		zast.pl. 18	Ako v stave právnom
Spolu:				1	17694							1	17694		

Legenda:

Kód spôsobu využívania: 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze
18 Pozemok, na ktorom je dvor

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti pozemku. Pred obhliadkou boli použité podklady získané a 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. Predmetné pozemky podľa GP neboli na mieste vymedzené farebným značením zrejme bolo len vyznačenie polohou oplotenia. Boli identifikované len formou vizuálneho začlenenia do okolia.

Využívanie predmetného pozemku je súhlasné s údajmi geodetickej dokumentácie - GP, kde sú evidované ako zastavané plochy. Pozemok je sú oplotený z troch strán. Na pozemku je záhrada s vegetáciou. pozemok tvorí jeden celok so susedným pozemkom.

- Pri obhliadke predmetných pozemkov a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

- Fotodokumentácia nehnuteľnosti 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 podľa GP so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z komunikácie na pozemku parc. č. 37/4 (parcela registra "C" na katastrálnej mape), ktorá nemá založený list vlastníctva.

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 37/11, k. ú. Vračuňa, výmera 67 m², druh pozemku zast. plochy a nádvorcia

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

Pozemok: parc. č. 37/11, k. ú. Vračuňa, výmera 67 m², druh pozemku zast. plochy a nádvorcia

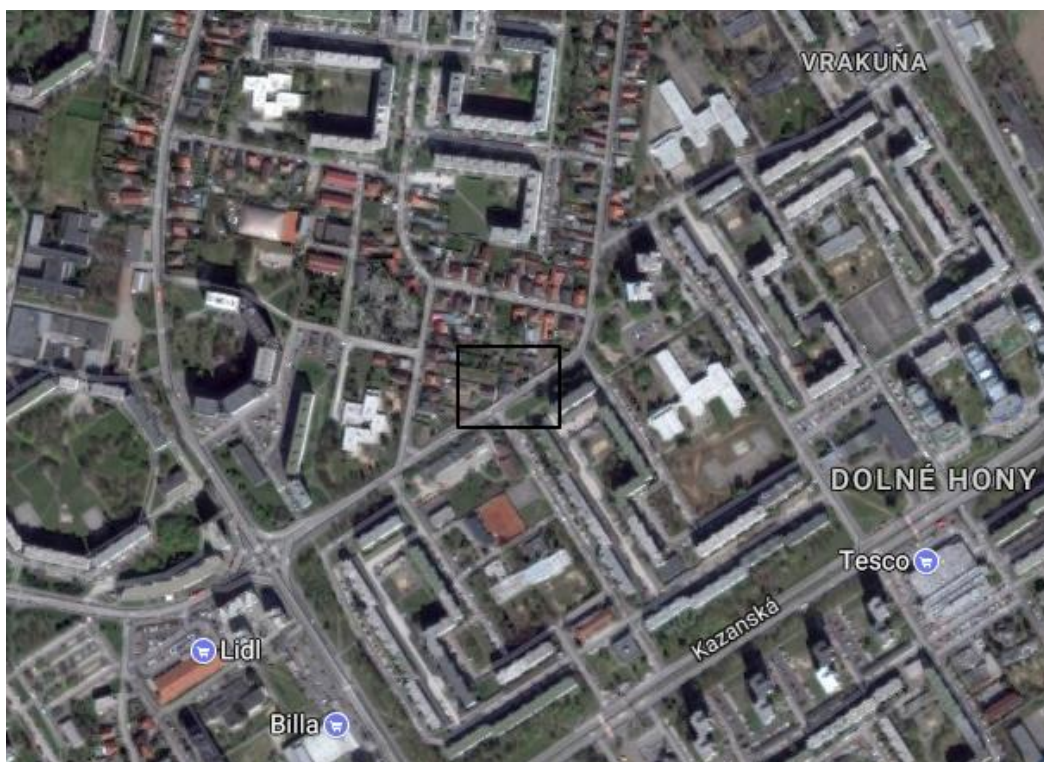
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Vračuňa, v mestskej časti Bratislava-Vračuňa v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR v lokalite pri Železničnej ulici, ktorá je súbežnou komunikáciou s Kazanskou ulicou tvoriacou kostru obytného súboru Dolné Hony. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou. Predmetný pozemok je na okraji sídliskovej zástavby v lokalite so zástavbou rodinnými domami. 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 5-10 min. (trolejbus, autobus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza neďaleko južnej radiály - ulici Svornosti smerom na Komárno. V lokalite je kompletná technická infraštruktúra.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

V zmysle územnoplánovacej informácie funkčné využitie územia je málopodlažná zástavba obytného územia (číslo funkcie 102) v stabilizovanom území.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku je vegetácia a pozemok je využívaný spolu so susedným pozemkom ako súčasť záhrady a dvoru pri RD. Pozemok je prístupný z verejného priestoru - priľahlých chodníkov a komunikácií. Samostatné využitie pozemku vzhľadom na jeho malú výmeru sa nepredpokladá. Predajom a pričlenením pozemku k susednému pozemku sa zvýši jeho možné využitie.

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 pozemku parc. č. 37/4 bez listu vlastníctva.

2.1 Identifikácia pozemku: Pozemok k. ú. Vrakuňa

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
37/11	zastavané plochy a nádvorcia	67	67,00	1/1	67,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

POPIS

Pozemok je situovaný v juhovýchodnej okrajovej časti mestskej časti, v lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné rodinné domy v kontakte bytové panelové domy v sídliskovej zástavbe.

Pozemok má tvar lichobežníka rozmerov cca 19,0m x 3,5m. Pozemok je rovinný. Pozemok je z troch strán oplotený a jednou stranou je pričlenený k susednému pozemku bez oplotenia. Jednu hranicu pozemku tvorí verejný chodník. V telese obslužnej komunikácii sú vedené kompletne inžinierske siete. Na pozemku je vegetácia.

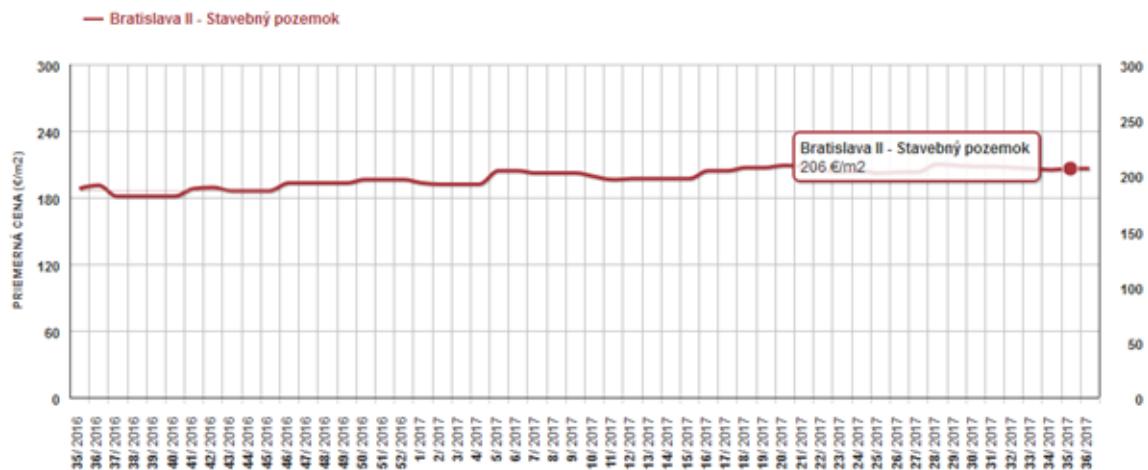
Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,60 z nasledujúcich dôvodov: nezastavaný stavebný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,70 z nasledujúcich dôvodov: samostatné využitie pozemku na zastavanie nie je možné, lebo pozemok má malú plochu a je široký len cca 3,5m.

Priemerné ceny stavebných pozemkov v okrese BA II. v predchádzajúcom období podľa realitnej kancelárie boli na úrovni 170 - 210 €/ m².

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 54 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²



Zobraziť inzeráty: Stavebný pozemok Bratislava II

Priemerné ceny nehnuteľností za m² sú počítané z databázy inzerátov www.nehnuteľnosti.sk

Obec:
Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 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	3. obytná alebo rekreačná 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	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,60 * 0,70$	1,8144
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8144$	120,46 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 67,00 \text{ m}^2 * 120,46 \text{ €/m}^2$	8 070,82 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 37/11 k. ú. Vrakuňa, obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, okres Bratislava II..

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 8 070,82 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok k. ú. Vrakuňa - parc. č. 37/11 (67 m ²)	8 070,82
Spolu VŠH	8 070,82
Zaokrúhlená VŠH spolu	8 100,00

Slovom: Osemtisícsto Eur

V Bratislave dňa 8. 9. 2017

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, 1xA4
2. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, 5.9.2017, 1xA4
3. Geometrický plán na p. č. 37/11, Č. plánu 37/2017, obec Bratislava – m.č. Vrakuňa, zo dňa 31.05.2017, Ing. Peter Bajza, úradne a autorizačne overený, 3xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, pre p. č. 37/11, 5.9.2017, 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIIC 59009/16-406151/16, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 30.11.2016, 1xA4
6. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4
7. Objednávka číslo: OTS1702436, zo dňa 24.7.2017, doručená dňa 8.9.2017, SNM/17/069/LPI, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4

Prílohy spolu: 9 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

22Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914954.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 22/2017.

Ing. arch. Milan Haviar