

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): OTS1703089

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 35/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozemkov parc. č. 19179/17 a 19179/18 v k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III., Bratislavský kraj, pre účel prevodu pozemku.

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

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

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozemkov parc. č. 19179/17 a 19179/18 v k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku: 2.10.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 09.10.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 09.10.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1703089, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 1xA4
- Geometrický plán na určenie vlastníckych práv k pozemku p. č. 19179/17, 18, Č. plánu 03/2017, obec Bratislava – m.č. Rača, zo dňa 14.01.2017, ing. Juraj Prachár, úradne overil Ing. Monika Vlčková, kópia 3xA4
- Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 23.2.2017, kópia 3xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra „E“, katastrálne územie Rača, Obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III, vytlačený dňa 12.11.2017, 2xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 11.11.2017, 1xA4
- Inzercia realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 09.10.2017, 1xA4
- 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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.
- 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, MIPress, 2012

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

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

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.

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.

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:

Na podklade GP č. 03/2017 na určenie vlastníckych práv k pozemku parc. č. 19179/17, 18

Výkaz výmer

Doterajší stav						Zmeny				Nový stav				
Číslo						Druh pozemku	k parc. číslo	m ²	od parc. číslo	m ²	Číslo parc.	Výmera	Druh pozemku	Vlastník, iná opráv. osoba, adresa, sídlo
PK vložky	Parcely			Výmera										
PK	LV	KN -E	KN-C	ha	m ²						m ²			
Stav právny														
	400		19179/1		2341	Les. poz.	1	19179/17	265		(1979/1	2057	Lesný poz.)	Doterajší
							2	19179/18	19					
							1		19179/1	265	19179/17	265	Záhrada 4	Predajníanska Eva Vyšehradská 5 Bratislava
							2		19179/1	19	19179/18	19	Zast.pl. 17 19	detto
Spolu					2341				284	284		2341		
Stav podľa registra C KN														
			19179/13		303	záhrada					19179/13	300	Záhrada 4	Doterajší
			19179/17		274	záhrada					19179/17	265	Zast.pl. 17 19	Ako v stave právnom
			19179/18		19	Zast.pl.					19179/18	19	Záhrada 4	detto
			19179/19		291	záhrada					19179/19	303	Záhrada 4	Doterajší
Spolu					2508							2508		

Výkaz výmer

Legenda:

Kód spôsobu využívania:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Kód druhu stavby:

19 - Budova pre šport a na rekreačné účely

V popisných údajoch katastra vo výpise z katastra nehnuteľností sú predmetné nehnuteľnosti evidované vo výpise z katastra nehnuteľností nasledovne:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch. n.
19179/17	274	Záhrady	4	2		28714	
19179/18	19	Zastavané plochy a nádvoria	17	2		28714	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 3. 9. 2016 bez účasti objednávateľa posudku. K obhliadke boli investorom doložené podklady. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil výpis z katastra nehnuteľnosti a kópiu katastrálnej mapy. Využívanie pozemku parc. č. 19179/17 k. ú. Rača je súhlasné s údajmi z katastra nehnuteľností, ktorý je evidovaný ako záhrady a 19179/18 k. ú. Rača je súhlasné s údajmi z katastra nehnuteľností, ktorý je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria a je zastavaný objektom záhradnej chaty. Obhliadkou bol zistený skutkový stav pozemku, prístup na pozemok, rozsah technických sietí a okolia pozemku.
- Po obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený 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 geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom. Na podklade GP č. 03/2017 na určenie vlastníckych práv k pozemku parc. č. 19179/17, 18 dochádza k zmene výmery pozemku parc. č. 19179/17 oproti údajom na výpise z katastra nehnuteľností.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z miestnej komunikácie.

Podľa GP je vlastníkom pozemkov Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

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

Pozemok: parc. č. 19179/17 a 19179/18, k. ú. Rača

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

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

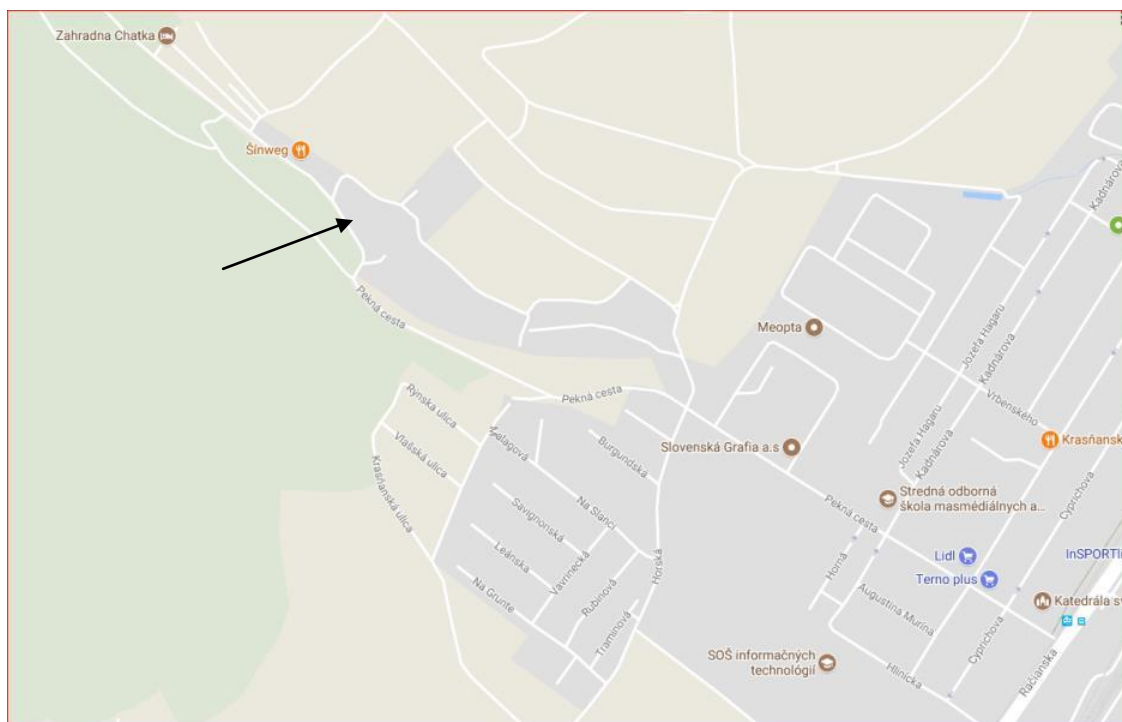
Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Rača, v mestskej časti Rača. v okrese Bratislava III, v hlavnom meste SR. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s kombinovanou obytnou zástavbou rodinnými domami a zástavbou sídliskového charakteru, v tesnej blízkosti mestského lesoparku oblasti Malé Karpaty. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. Dopravné spojenie s centrom mesta vyhovujúce, zástavky MHD sú v pešej vzdialenosti do 20 min. (autobus, električka).

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú, V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, dostatočná možnosť športového využitia.

Pozemok sa nachádza na Peknej ceste v lokalite záhrad v tichom prostredí.

V lokalite sú inžinierske siete - elektrina, vodovod.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa platnej ÚPD pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie územia sú záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, kód funkcie 1203, t. i. územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách. Pozemok zasahuje do ochranného pásma lesa.

V čase obhliadky bol pozemok využívaný ako záhrada a bola na ňom stavba záhradnej chaty.

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. Na pozemok par. č. 19179/18, 19 je vypracovaný GP, ktorý ešte nebol vložený do KN a nie je evidovaný na LV. Prístup na pozemok je z komunikácie.

2.1 Identifikácia pozemku: k. ú. Rača

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
19179/17	záhrada	265	265,00	1/1	265,00
19179/18	zastavané plochy a nádvorja	19	19,00	1/1	19,00
Spolu výmera					284,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

POPIS

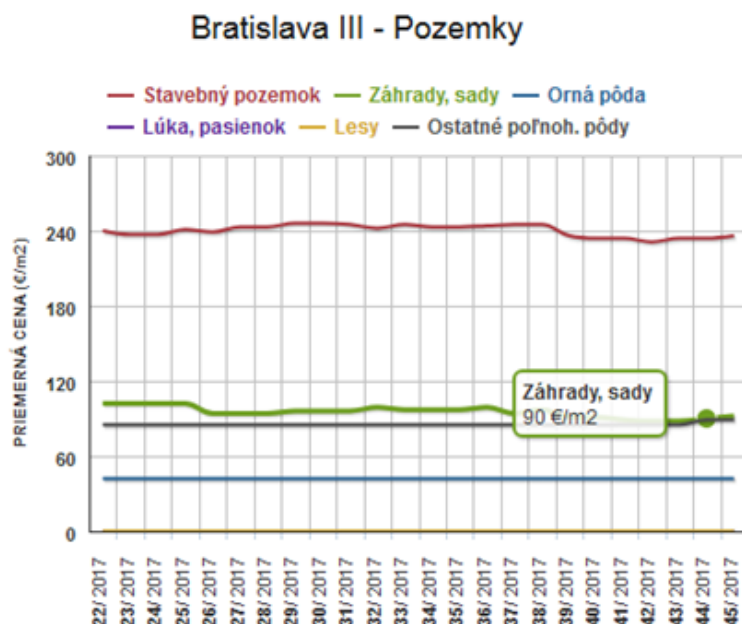
Pozemok parc. č. 19179/18, 19 k. ú. Rača sú v mimo zastavané územie hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Rača. Pozemok je v oblasti záhrad v území lesoparku. V záhradách sú záhradné chaty. Pozemok je obdĺžnikového tvaru kratšou stranou orientovanou súbežne s Peknou cestou a je v rekreačnom území. Pozemok je rovinný pri terénnom zlome a je oplotený. Na pozemku bola v čase obhliadky stavba záhradnej chaty. Je prístupný z obslužnej komunikácie.

Pozemok zasahuje do ochranného pásma lesa.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem hodnotou 2,00 na podklade zvýšeného záujmu o kúpu v lokalite.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,50 z nasledujúcich dôvodov: druh možnej zástavby podľa územnoplánovacej informácie, malá výmera pozemku a pozemok sa nachádza mimo zastavané územie obce.

Prehľad cien trhu nehnuteľností - pozemkov a priemernej ceny podľa typu a lokality nehnuteľnosti je dokumentovaný v nasledujúcom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk, pozemky ako celok. Priemerná cena pozemkov záhrady v okrese Bratislava III. k obdobiu je cca 90€/m².



Zobrazit inzeráty: [Pozemky Bratislava III](#)

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

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	1. záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov	0,60
k _v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k _D koeficient dopravných	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90

vzťahov		
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujuúcich 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	$k_{PD} = 0,60 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 2,00 * 0,50$	0,6415
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,6415$	42,59 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 284,00 \text{ m}^2 * 42,59 \text{ €/m}^2$	12 095,56 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 19179/17	11 286,35
parcelsa č. 19179/18	809,21
Spolu	12 095,56

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pozemkov parc. č. 19179/17 a 19179/18 v k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 12 095,56 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
k. ú. Rača - parc. č. 19179/17 (265 m ²)	11 286,35
k. ú. Rača - parc. č. 19179/18 (19 m ²)	809,21
Spolu pozemky (284,00 m²)	12 095,56
Spolu VŠH	12 095,56
Zaokrúhlená VŠH spolu	12 100,00

Slovom: Dvanásťtisícsto Eur

V Bratislave dňa 12.11.2017

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Grafický podklad vyznačenia lokality pozemkov, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, zo dňa 12.7.2017, 2xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, Parcela registra „C“, List vlastníctva č. 1, zo dňa 12.7.2017, 1xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, vytlačený dňa 19.07.2017, 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIIC 29678/2017, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 4.5.2017, 2xA4
6. Fotodokumentácia, 1xA4
7. Objednávka č. OTS1702446, zo dňa 25.07.2017, doručená 07.09.2017, SNM/17/071/MR, 1xA4

Prílohy spolu: 9 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký 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 35/2017

Ing. arch. Milan Haviar