

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): OTS1402559

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 15/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov parc. č. 2697/22,23 k. ú. Vajnory, obec Bratislava - m. č. Vajnory, okres Bratislava III, Bratislavský kraj, pre účel prevodu pozemkov podľa § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Počet listov (z toho príloh):

19 listov formátu A4 (z toho príloh 10 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

2x rovnopis

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemkov parc. č. 2697/22,23 k. ú. Vajnory, obec Bratislava - m. č. Vajnory, okres Bratislava III, Bratislavský kraj, pre účel prevodu pozemkov

2. Dátum vyžiadania posudku: 22.09.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 22.09.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.09.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1402592, zo dňa 22.9.2014, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 3xA4
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov p.č. 1283, 2697/22,23 a zlúčenie pozemkov, č. plánu 23/2013, obec Bratislava – m.č. Vajnory, zo dňa 21.10.2013, autorizačne overil Ing. Ján Hlavatý, kópia 4xA4
- Súborné stanovisko k návrhu na predaj/prenájom nehnuteľností hl.m. SR Bratislavy za oblasť dopravy, Ing. Kvetoslava Čurná, 26.8.2014, kópia 2xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 5389, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, Aktualizácia katastrálneho portálu 19.9.2014, vytlačený dňa 22.9.2014
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, vytlačený dňa 24.9.2014
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 22.9.2014
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke dňa 22.9.2014

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 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.

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 nehnuteľností 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:

Predmetné pozemky parc. č. 2697/22,23 k. ú. Vajnory, ktoré vznikli oddelením od parcely 349/2 k. ú. Vajnory geometrickým plánom. Pozemok parc.č. 349/2 ako parcela registra "E" je evidované na liste vlastníctva č. 5389, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory (Vid' kópiu LV v prílohe posudku).

Geometrický plán na oddelenie pozemkov (prepis predmetných pozemkov)

Doterajší stav		Nový stav		Druh pozemku Kód	Vlastník
LV	Číslo parcely PK	Výmera m ²	Číslo parcely		
5389	349/2	71160	2697/22	13	Stanislav Kuric a Mária r. Kališová, Osloboditeľská 25 Bratislava detto
			2697/23	35	
Spolu:				48	

Kód spôsobu využívania 18 - Pozemok na ktorom je dvor

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 22.9.2014 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. K obhliadke boli poskytnuté zadavateľom doložené podklady a podklady získané znalcom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil výpis z katastra nehnuteľnosti - LV č. 903, a kópiu katastrálnej mapy zabezpečenú z katastrálneho portálu. Využívanie predmetných pozemkov parc. č. 2697/22,23 k. ú. Vajnory je súhlasné s údajmi geometrického plánu č. 23/2013, ktoré sú evidované ako zastavané plochy. Pozemok je v časti oplotený.
- Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky.

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. Neboli zistené rozdiely v geodetických údajoch katastra. Geometrický plán je úradne overený pod č. 2142/13 zo dňa 6.10.2013 ale nie je vložený do katastra nehnuteľností. Predmetné pozemky boli oddelené geometrickým plánom od parcely č. 349/2. V popisných údajoch geometrického plánu je nový stav odčlenených pozemkov nasledujúci:

Pozemok - parc. č. 2697/22, k. ú. Vajnory, výmera 13 m², evidovaný ako zastavané plochy a nádvorcia
parc. č. 2697/23, k. ú. Vajnory, výmera 35 m², evidovaný ako zastavané plochy a nádvorcia

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

Pozemok: parc. č. 2697/22, k. ú. Vajnory, výmera 13 m²
parc. č. 2697/23, k. ú. Vajnory, výmera 35 m²

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

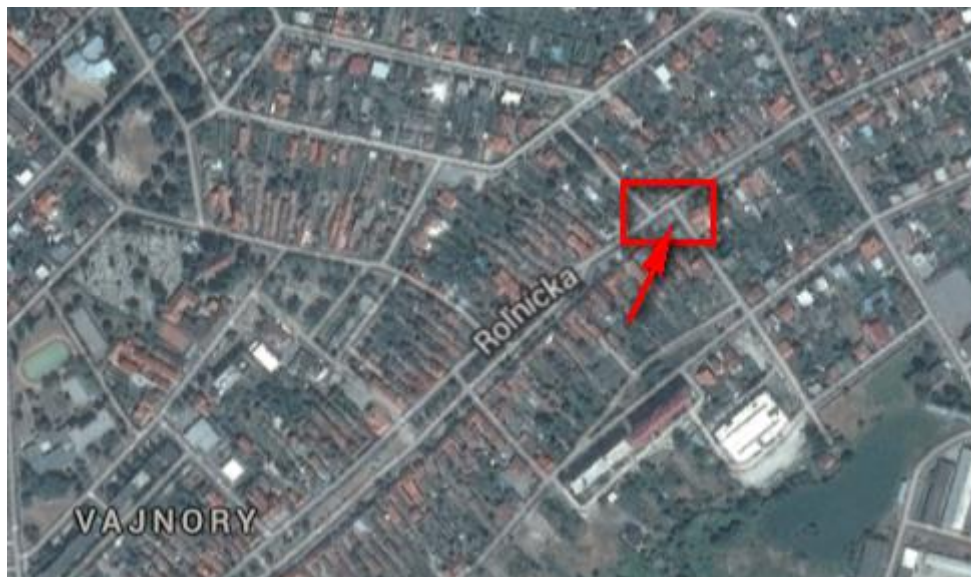
Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Vajnory, v mestskej časti Bratislava – Vajnory v okrese Bratislava III., v hlavnom meste SR v blízkosti ulíc Kúkoľová, Rolnícka v centrálnej časti zástavby. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou s výhľadom na Malé Karpaty. 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 a dostatočná možnosť športového a rekreačného vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, Zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 5 min. (autobus). Je vyhovujúce dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko Vajnory tanguje diaľničný privádzač v polohe Rybníchej ulice. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Pozemok je v rámci verejného priestoru pri obslužnej komunikácii v dotyku s výstavbou rodinných domov. Pozemok je rovinný. Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. Pozemok je v zastavanom území obce. Podľa platnej ÚPD pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie je určené pre málopodlažnú zástavbu.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Na pozemku je trávový porast a spevnená plocha. V čase obhliadky časť pozemku bol verejný priestor a druhá časť bola za oplotením ako súčasť pozemku pri RD.

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. 2697/22,23 je vypracovaný GP, ktorý ešte nebol vložený do KN a nie je evidovaný na LV. Prístup na pozemok je z komunikácie.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Identifikácia pozemku: Pozemky parc. č. 2697/22,23 k. ú. Vajnory

Pozemok parc. č. 2697/22,23 k. ú. Vajnory sú v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Vajnory. Bratislava - m. č. Vajnory je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza v centrálnej časti obce Vajnory. Je to lokalita s vybudovanou infraštruktúrou, s vybavenosťou, s kvalitnou možnosťou rekreačného využitia. Územie je zaujímavé aj pre investorov. Predmetná lokalita umožňuje kľudné bývanie v rozvíjajúcom obytnom území s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti, dobré dopravné napojenie na zberné komunikácie. V lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné rodinné domy.

Predmetný pozemok je súčasťou verejného priestoru. Jednotlivé parcely tvoria ucelený pozemok obdĺžnikového tvaru rozmerov cca 3,40x15,00m dlhšou stranou orientovanou súbežne s Roľníckou ulicou. Pozemok je rovinný. Pozemok je prístupný z obslužnej komunikácie. Pozemok tvorí trávnatá a spevnená plocha.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,95 z nasledujúcich dôvodov: poloha pozemku je pri komunikácii a pri jestvujúcom objekte RD. Pozemok je vhodné pričleniť k susednému pozemku, pričom časť pozemku parc.č.2697/23 sa nachádza za oplotením pozemku RD a parc.č. 2697/22 je medzi plotom a chodníkom pri miestnej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2697/22	zastavaná plocha a nádvorie	13	13,00	1/1	13,00
2697/23	zastavaná plocha a nádvorie	35	35,00	1/1	35,00
Spolu výmera					48,00

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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00

priemyselnej polohy		
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
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.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 0,95$	1,4364
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4364$	95,36 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 48,00 \text{ m}^2 * 95,36 \text{ €/m}^2$	4 577,28 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 2697/22	1 239,68
parcelsa č. 2697/23	3 337,60
Spolu	4 577,28

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemkov parc. č. 2697/22,23 k. ú. Vajnory, obec Bratislava - m. č. Vajnory, okres Bratislava III, Bratislavský kraj, pre účel prevodu pozemkov.

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:

4 577,28 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky parc. č. 2697/22,23 k. ú. Vajnory - parc. č. 2697/22 (13 m ²)	1 239,68
Pozemky parc. č. 2697/22,23 k. ú. Vajnory - parc. č. 2697/23 (35 m ²)	3 337,60
Spolu pozemky (48,00 m²)	4 577,28
Spolu VŠH	4 577,28
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 580,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 580,00 €**

Slovom: **Štyritisícpäťstoosemdesiat Eur**

V Bratislave dňa 22.9.2014

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1402592, zo dňa 22.9.2014, kópia 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 1xA4
3. Geometrický plán na oddelenie pozemkov p.č. 1283, 2697/22,23 a zlúčenie pozemkov, č. plánu 23/2013, obec Bratislava – m.č. Vajnory, zo dňa 21.10.2013, autorizačne overil Ing. Ján Hlavatý, kópia 4xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 5389, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, Aktualizácia katastrálneho portálu 19.9.2014, vytlačený dňa 22.9.2014, kópia 2xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, vytlačený dňa 24.9.2014, kópia 1xA4
6. Fotodokumentácia, kópia 1xA4

prílohy spolu: 10 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 15/2014 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 15/2014.

Ing. arch. Milan Haviar