

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): OTS1501444

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 21/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 17348/71 k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III., pre účel prevodu pozemku podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

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

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

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 17348/71 k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III..

2. Dátum vyžiadania posudku: 10.07.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 10.07.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.07.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1501444, zo dňa 01.07.2015, SNM/15/25/MD, kópia 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 61970/14-368505, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 23.01.2015, kópia 1xA4
- Geometrický plán na oddelenie pozemku p. č. 17348/71, č. plánu 144/2014, obec Bratislava – m. č. Rača, zo dňa 04.11.2014, autorizačne overil Ing. Marián Šuran, úradne overil Ing. Vlčková Monika dňa 11.11.2014, kópia 3xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 2xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 11.07.2015, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, parcela reg. C, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 10.07.2015, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, parcela reg. E, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 10.07.2015, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 10.07.2015
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke dňa 10.07.2015

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 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 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:

Predmetný pozemok parc. č. 17348/71 k. ú. Rača s výmerou 51m² vznikol oddelením úradne overeným geometrickým plánom od pôvodnej parcely 17348/60 k. ú. Rača. Pozemok parc. č. 17348/60 ako parcela registra "C" nemá LV a zároveň parc. č. 17348/71 vznikol oddelením od parcely "E" 17336/1 k. ú. Rača, ktorá je evidovaná na LV č. 400.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Parcela registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Umiest.pozemku	Právny vzťah	List mapy
17336/1	2790	Trvalé trávnaté porasty	1		874

1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva č. 400

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. 17348/71 (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			
400	17336/1		2790	tr.tr.por.	17336/1	2739	tr.tr.por.		doterajší

Stav právny

400 17336/1 2790 tr.tr.por. 17336/1 2739 tr.tr.por. doterajší

				17348/71	51	ost.pl. 29	dtto
Spolu:	2790				2790		
		Stav podľa registra C KN					
	17348/60	7437	ost.pl.	17348/60	7386	ost.pl.	doterajší
				17348/71	51	ost.pl. 29	dtto
Spolu:	7437				7437		

Kód spôsobu využívania

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnicke využitie

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 10.07.2015 bez účasti vlastníkov 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 je súhlasné s údajmi technickej dokumentácie, ktoré sú evidované ako ostatná plocha. Pozemok nie je oplotený. Na pozemku je okapový chodník stavby a trávnatá plocha.
- 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. V popisných údajoch geometrického plánu je nový stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 17348/71, k. ú. Rača, výmera 51 m², druh pozemku ostatné plochy (29)

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

Pozemok: parc. č. 17348/71, k. ú. Rača, výmera 51 m²

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

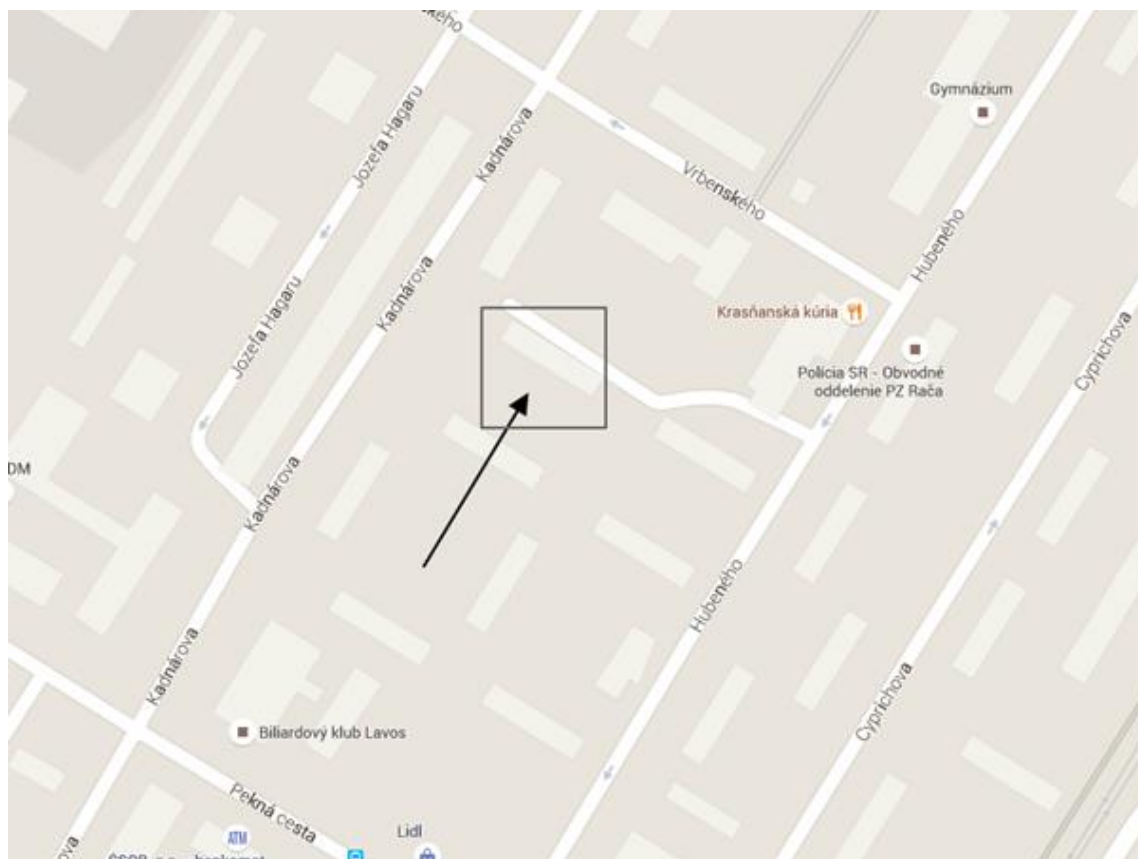
Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Rača, v mestskej časti Bratislava – Rača v okrese Bratislava III., v hlavnom meste SR v lokalite Krasňany medzi ulicami Hubenného a Kadnárová v strede bytovej zástavby. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v kontakte s Bratislavským lesoparkom. 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 - centrálné úrady 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, električka). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza pri východnej radiále – Račianskej ulici smerom na Pezinok. V lokalite sú všetky inžinierske siete.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti v zmysle ÚPI možno počítať so zvýšenou stavebnou aktivitou a intenzifikáciou zástavby, pretože funkčné využitie je určené pre viacpodlažnú zástavbu obytného územia, avšak limitovanú rozsahom, pretože sa jedná o stabilizované územie.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V čase obhliadky bol pozemok užívaný ako verejná medzibloková zeleň a na časti pozemku pri objekte bytového domu je okapový chodník.

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 po nespevnenej ploche.

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. Rača

Pozemok **parc. č. 17348/71 k. ú. Rača** je v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Bratislava - m. č. Rača. Lokalita Krasňany je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza v stabilizovanom území sídliskovej bytovej zástavby z 50 - 60 rokov s množstvom zelene. Je to lokalita s vybudovanou infraštruktúrou, s vybavenosťou mestského charakteru, s kvalitnou možnosťou rekreačného využitia. Územie je zaujímavé aj pre investorov. Predmetná lokalita umožňuje kludné bývanie v obytnom území s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti, dobré dopravné napojenie na zberné komunikácie.

Pozemky sú situované v severovýchodnej časti obce, v lokalite sa nachádzajú štandardné bytové domy s realizovanými nadstavbami.

Predmetný pozemok je súčasťou verejných priestorov zelene. Pozemok hraničí jednou stranou s objektom bytového domu a má obdĺžnikový tvar rozmerov 1,10m*43,75m. Pozemok je rovinný na pozemku je okapový chodník objektu a trávnatá plocha. Pozemok je prístupný z parkovej plochy.

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie (vid' Územnoplánovacia informácia v prílohe) je funkčné využitie územia viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101, stabilizované územie.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,00 z nasledujúcich dôvodov: jedná sa o pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,80 z nasledujúcich dôvodov: obmedzené využitie pozemku z hľadiska jeho tvaru, polohy a plochy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
17348/71	ostatná plocha	51	51,00	1/1	51,00

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	1,30
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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
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.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,00 * 0,80$	3,2448
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,2448$	215,42 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 51,00 \text{ m}^2 * 215,42 \text{ €/m}^2$	10 986,42 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 17348/71 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. 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:

10 986,42 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok k. ú. Rača - parc. č. 17348/71 (51 m ²)	10 986,42
Spolu VŠH	10 986,42
Zaokrúhlená VŠH spolu	11 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **11 000,00 €**

Slovom: **Jedenásťtisíc Eur**

V Bratislave dňa 11.7.2015

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1501444, zo dňa 01.07.2015, SNM/15/25/MD, kópia 1xA4
2. Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 61970/14-368505, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 23.01.2015, kópia 1xA4
3. Geometrický plán na oddelenie pozemku p. č. 17348/71, č. plánu 144/2014, obec Bratislava – m. č. Rača, zo dňa 04.11.2014, autorizačne overil Ing. Marián Šuran, úradne overil Ing. Vlčková Monika dňa 11.11.2014, kópia 3xA4
4. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 2xA4
5. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 11.07.2015, 1xA4
6. Informatívna kópia z mapy, parcela reg. C, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 10.07.2015, 1xA4
7. Informatívna kópia z mapy, parcela reg. E, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 10.07.2015, 1xA4
8. 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 21/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 21/2015.

Ing. arch. Milan Haviar