

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): OTS1502970

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 2/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 2089/7, podľa GP č. 150/2015, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV., pre účel prevodu pozemku.

Počet listov (z toho príloh):

22 listov formátu A4 (z toho príloh 11 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

2x rovnopis + 1xCD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej pozemku parc. č. 2089/7, podľa GP č. 150/2015, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

2. Dátum vyžiadania posudku: 20.12.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 23.12.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.2.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1502970, zo dňa 30.12.2015, SNM/15/118/AL, kópia 1xA4
- Geometrický plán číslo 150/2015, zo dňa 6.10.2015, Filip Fronc- GEOMEPEP zememeračská kancelária, úradne overil: Ing. Cipová Magdaléna, kópia 2xA4
- Označenie pozemku, kópia 2xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 5920, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dátum vyhotovenia 20.12.2015, kópia 3xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., obec BA - m. č. Dúbravka, k. ú. Dúbravka, dátum vyhotovenia 20.12.2015, kópia-1xA4
- Územný plán Bratislavy, vyňatá časť: textová - C.2. Regulácia funkčného využitia plôch - 1203, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 23.12.2015
- 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, MPress, 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.

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:

b1) Nehnuteľnosti sú v katastri evidované na **LV č. 5920-**, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV. V popisných údajoch katastra sú predmetné nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2089/7	129	Záhrady	4	1		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.číslo **Vlastník**-----a **Spoluvlastnícky podiel**

1	Hl. mesto SR Bratislava Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1
---	---	-----

Titul nadobudnutia podľa LV

C. ĎALŠIE

podľa LV pre pozemok nie sú

Iné údaje:

podľa LV

Poznámka:

Bez zápisu

b2) Geometrický plán č. plánu 150/2015 na oddelenie pozemku par. č. 2089/12 podľa pôvodnej E-KN parc. č. 3052

Doterajší stav					VÝKAZ VÝMER			Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa (sídlo)
Číslo parcely	KN-C	výmera m ²	Druh pozemku	Číslo parcely	výmera m ²	Druh pozemku kód		
LV	PK							
Stav právny je totožný s registrom C KN								
5920		2089/7	129	záhrada	2089/7	95	záhrada 4	Hlavné mesto SR BA Primaciálne námestie 1 Bratislava Detto
					2089/12	34	záhrada 4	
Spolu:			129			129		

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

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 23.12.2015 bez účasti vlastníka pozemku (nehnuteľnosti). 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 nie je súhlasné s údajmi technickej dokumentácie, ktoré sú evidované ako záhrada. Časť pozemku je užívaná ako dvor pri RD na ktorom je spevnená plocha a sadové úpravy a časť ako verejný priestor pri verejnej komunikácii. Medzi časťami pozemku je vybudovaný murovaný plot.
- Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny 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 a GP:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností a GP boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom okrem popísaného spôsobu využívania.

V popisných údajoch geometrického plánu je nový stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok: parc. č. 2089/7, k. ú. Dúbravka, výmera 95 m², druh pozemku záhrady

Vlastníkom je Hl. mesto SR Bratislava Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1.

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

Pozemok: parc. č. 2089/7, k. ú. Dúbravka, výmera 95 m², druh pozemku záhrady

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

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

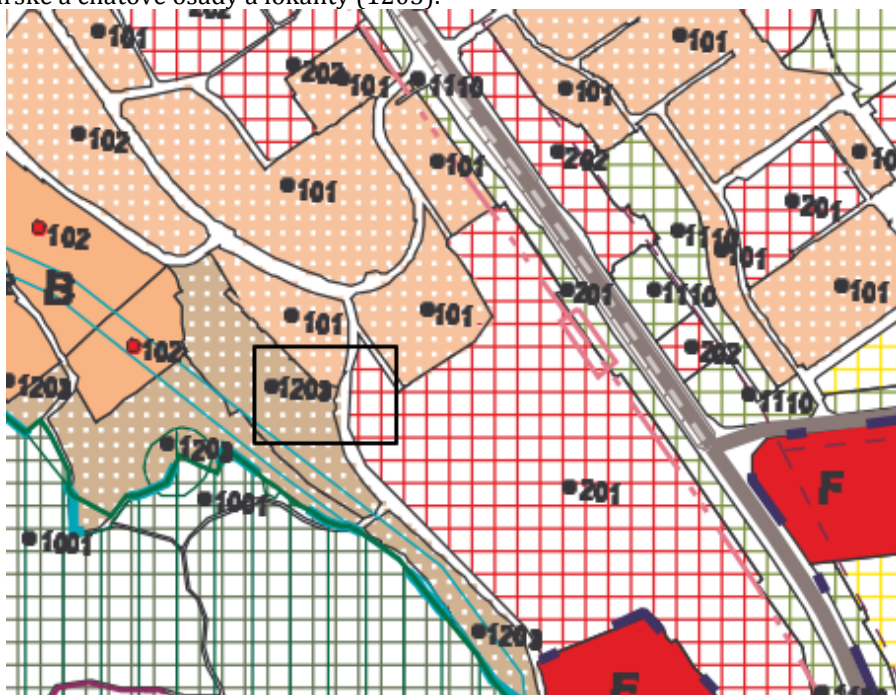
Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Dúbravka, v mestskej časti Bratislava – Dúbravka v okrese Bratislava IV., v hlavnom meste SR v lokalite pri Hanulovej ulici na okraji obytnej sídliskovej zástavby z 60-70-ich rokov minulého storočia v pôvodnej záhradkárskej lokalite. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v kontakte s masívom Devínskej Kobyly. Pozemok je svažitý ako aj okolie pozemku tvorí svažitý terén. 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 využitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 10 - 15 min. (autobus, električka). Je dobré dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bol pozemok užívaný ako zastavaná plocha pri RD a ako verejný priestor pri komunikácií, navzájom sú oddelené plochy murovaným plotom.

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie je pozemok v stabilizovanom území a funkčné využitie je určené pre záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality (1203).



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy 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 nehnuteľnostiach neviazne ťarcha a ani vecné bremeno.

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. Dúbravka

POPIS

Pozemky **parc. č. 2089/7 k. ú. Dúbravka** je v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Bratislava - m. č. Dúbravka. Dúbravka je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza v stabilizovanom území. Je to lokalita s vybudovanou infraštruktúrou s kvalitnou možnosťou rekreačného a športového vyžitia. Územie je zaujímavé aj pre investorov. V okolí prebieha výstavba bytových stavieb, pretože okolie umožňuje kľudné bývanie v obytnom území s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti a dobré dopravné napojenie na zberné komunikácie. Pozemky sú situované v juhovýchodnej časti obce, v lokalite sa nachádzajú štandardné bytové, rodinné domy a rekreačné chaty. Pozemok je v časti rovinný upravený vo svažitom teréne.

Pozemok má veľmi komplikovaný nesúrodý tvar, ktorého tvar zjednodušene pozostáva z trojuholníka a úzkeho obdĺžnika.

Na pozemku je dvor pri RD a verejný priestor pri komunikácii. Murované oplotenie je medzi obidvomi plochami.

Podľa ponúk realitných kancelárií sa ceny pozemkov záhrad s plochami 400 - 527 m² v lokalite pohybujú v rozmedzí 50 až 105EUR a pozemkov pre bytovú výstavbu s plochami 774 - 1066 m² v lokalite pohybujú v rozmedzí 122 až 194EUR.

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie je pozemok v stabilizovanom území a funkčné využitie je určené pre záhrady, záhradkárské a chatové osady a lokality (1203). Prevládajúce funkčné využitie je záhrady a stavby pre individuálnu rekreáciu. Je v kontakte s funkčnou plochou pre obytnú funkciu.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,60 z nasledujúcich dôvodov: z hľadiska nesúrodého tvaru, malej plochy, umiestnenia pozemku, súčasného spôsobu užívania pozemku na ktorom je stavba oplotenia a využitia pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2089/7	záhrada	95	95,00	1/1	95,00

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	1,00
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.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 0,60$	0,7020
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,7020$	46,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 95,00 \text{ m}^2 * 46,61 \text{ €/m}^2$	4 427,95 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú pozemku parc. č. 2414/21 k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV..

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciácie**, 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 diferenciácie:

4 427,95 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok k. ú. Dúbravka - parc. č. 2089/7 (95 m ²)	4 427,95
Spolu VŠH	4 427,95
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 430,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 430,00 €**

Slovom: **Štyritisícštyristotridsať Eur**

V Bratislave dňa 26.2.2016

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1502970, zo dňa 30.12.2015, SNM/15/118/AL, kópia 1xA4
2. Geometrický plán číslo 150/2015, zo dňa 6.10.2015, Filip Fronc-GEOMEPEP zememeračská kancelária, úradne overil: Ing. Cipová Magdaléna, kópia 2xA4
3. Označenie pozemku, kópia 1xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 5920, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava-m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dátum vyhotovenia 20.12.2015, kópia 3xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., obec BA-m. č. k. ú. Dúbravka, k. ú. Dúbravka, dátum vyhotovenia 20.12.2015, kópia-1xA4
6. Územný plán Bratislavy, vyňatá časť: textová - C.2. Regulácia funkčného využitia plôch - 1203, 1xA4
7. Ponuky realitných kancelárii, 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 2/2016 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 2/2016.

Ing. arch. Milan Haviar