

Znalec: Ing. Vladimír Novák
Majerníkova 34,
841 05 Bratislava

**znalec v odbore:
odvetvia:** 370 000 Stavebníctvo
370 300 Vodohospodárske stavby
370 901 Odhad hodnoty nehnuteľností

**evidenčné číslo:
kontakt:** 914 012
0903/787 314

Zadávateľ: Magistrát hlavného mesta SR Bratislava
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: OTS1402009
SNM/14/99/Sbe zo dňa 21.7.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

06/2014

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v Bratislave, k. ú. Petržalka, pozemku registra "C" katastra nehnuteľností parc. š. 855/6 - ostatné plochy o výmere 212 m², zapísaného na LV Č. 2042 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Počet listov posudku (z toho príloh): **29 (z toho 17 listov príloh)**

Počet odovzdaných vyhotovení: **3 ks + 1ks archív znalca**

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v Bratislave, k. ú. Petržalka, pozemku registra "C" katastra nehnuteľností parc. š. 855/6 - ostatné plochy o výmere 212 m², zapísaného na LV Č. 2042 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

2. Účel posudku:

Prevod pozemku podľa §9a Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku:

21. júla 2014

4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

14. augusta 2014

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

14. augusta 2014

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1 Dodané zadávateľom:

6.1.1 Objednávka OTS1402009, SNM/14/99/Sb zo dňa 21.7.2014 (originál)

6.1.2 Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy, č. MAGS ORM 52786/14-298590/14 (kópia)

6.2 Obstarané znalcom:

6.2.1 Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu registra „C“, p.č. 855/6 o celkovej výmere 212 m², druh pozemku ostatné plochy, k. ú. Petržalka, obec Bratislava - mestská časť Petržalka, okres Bratislava V - Výpis z listu vlastníctva č.2042, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)

6.2.2 Kópia z mapy určeného operátu na parcelu registra „C“, č. p. 855/6 a susedné, vytvorená cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)

6.2.3 Ortofotostnímok lokality (kópia)

6.2.4 Mapa lokality (kópia)

6.2.5 Fotodokumentácia a zistenie skutkového stavu pozemku miestnym šetrením vykonaným dňa 18. augusta 2014

7. Použitý právny predpis

7.1 Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

8.1 Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

8.2 Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov

8.3 Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a s ním súvisiace vykonávacie vyhlášky

8.4 Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

- 8.5 Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam /katastrálny zákon/ v znení neskorších predpisov
- 8.6 Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam /katastrálny zákon/ v znení neskorších predpisov
- 8.7 Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vypracovaná Žilinskou univerzitou v Žiline, Ústavom súdneho inžinierstva v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Bez uvedenia.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Všeobecnú hodnotu pozemku som stanovil podľa prílohy č.3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku - metódou polohovej diferenciacie. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie som sa rozhodol po posúdení možností použitia jednotlivých metód nasledovne:

Výnosová metóda

Pre použitie tejto metódy som nemal k dispozícii nájomnú zmluvu na pozemky s podobným účelom využitia.

Porovnávací metóda

Pre použitie tejto metódy som nemal k dispozícii dostatočný počet relevantných podkladov - preukázateľné informácie z miestnych realitných kancelárií - o identifikovateľných prevodoch, resp. zazmluvneniach zrovnateľných pozemkov.

Porovnanie cien pozemkov realizovaných v danom mieste a čase pri ich prevodoch, resp. zazmluvneniach je najvhodnejšou metódou pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, nakoľko však informácie o cenách okolitých pozemkov nie je možné písomne vykladať, porovnávaciu metódu som nepoužil.

Metóda polohovej diferenciacie

Všeobecnú hodnotu nehnuteľností som stanovil metódou polohovej diferenciacie, v súlade s citovanou Vyhláškou a jej prílohou č.3, okrem iného preto, že nie je možné posúdenie podľa výnosovej ani podľa porovnávacíj metódy a zvolená metóda poskytuje dostatočný priestor na posúdenie predmetného pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2042, ktorý vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.7.2014

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parcela číslo	výmera v m ²	druh pozemku	spôsob využitia pozemku	umiest. pozemku	druh ch. n.
855/6	212	ostatné plochy	37	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze, s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby neuvedené

ČASŤ B VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

por. č.	priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, B-Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR	1/1

IČO:

Titul nadobudnutia vid' príloha č. 2 tohto Posudku.

ČASŤ C ŤARCHY

Bez zápisu

Iné údaje

vid' príloha č. 2 tohto Posudku

Poznámky

Bez zápisu

c) **Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18. augusta 2014.

Fotodokumentácia súčasného stavu pozemku bola vyhotovená znalcom dňa 18. augusta 2014.

d) **Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom**

Technická dokumentácia nebola k dispozícii.

e) **Údaje katastra nehnuteľností**

Údaje katastra nehnuteľností - popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú totožné so zisteným skutkovým stavom.

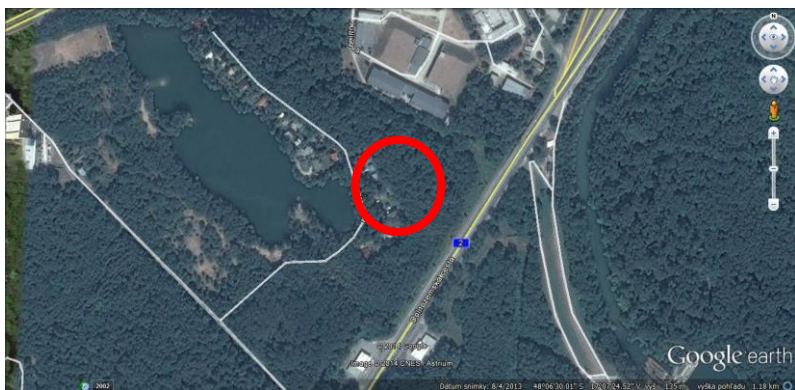
f) **Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:**

- parcela registra „C“, p. č. 855/6 o celkovej výmere 212 m², druh pozemku ostatné plochy, zapísanej na liste vlastníctva č. 2042, nachádzajúcej sa v zastavanom území obce, k. ú. Petržalka, obec Bratislava - mestská časť Petržalka, okres Bratislava V.

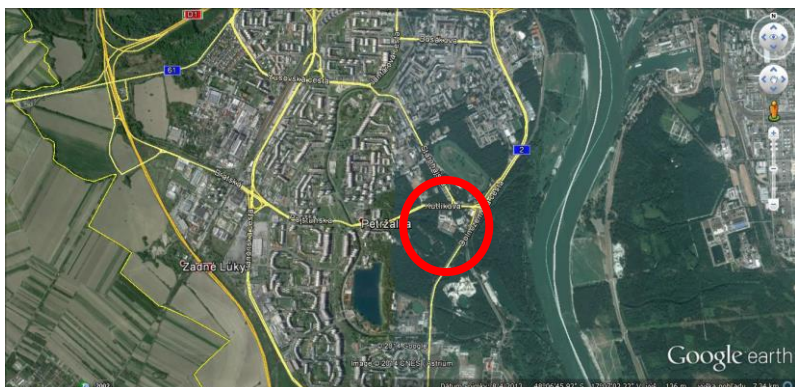
d) **Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Bez udania

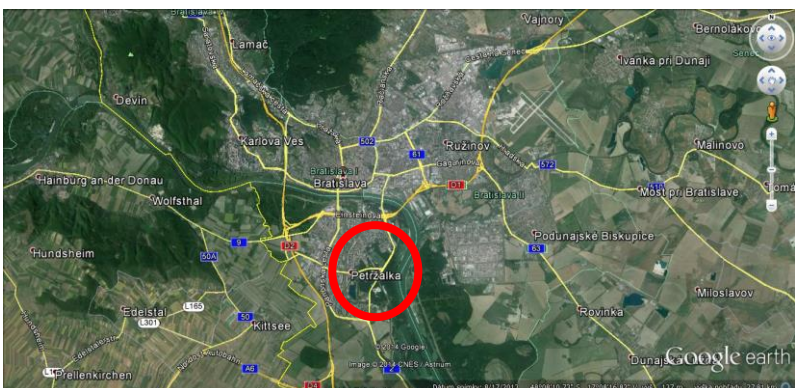
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a) Analýza polohy nehnuteľnosti
Ohodnocovaná parcela sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava - mestská časť Petržalka, okres Bratislava V, Pozemok sa nachádza pri Malom Draždiaku, prístupný je z ulice Starohradská . Z pohľadu funkčnej plochy sa nachádza v jej okrajovej časti.



Ohodnocovaný pozemok je situovaný na rovine. Parcela je s možnosťou napojenia na elektriku a k dispozícii je miestny zdroj vody - studňa.



K posudzovanému pozemku je aktuálne prístup individuálnou automobilovou dopravou po spevnenej prístupovej komunikácii, ktorá je prístupná na juhozápade na ulicu Starohradská, ktorá sa napája na severozápade na ulicu Kutlíkovú, resp. na juhovýchode na Dolnozemsú ulicu.

Spojenie s centrom Bratislavy je individuálnou dopravou cca 10 min., mestskou hromadnou dopravou (v dosahu do 5 min. chôdze) cca do 15 min.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Posudzovaný pozemok sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava - mestská časť Petržalka, okres Bratislava V. Podľa aktuálneho územného plánu je funkčná plocha, ktorej súčasťou je aj posudzovaná parcela č.855/6 určená pre funkčné využitie prostredia rekreácia v prírodnom prostredí. Prevládajúce využitie je zeleň líniová a plošná, les, vodné plochy pre rekreáciu, rekreačno-oddychové prírodné areály, pobytové lúky. V obmedzenom rozsahu sú prípustné okrem iného tiež náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, krajinná a ekostabilizačná zeleň. Ohodnocovaná parcela by mala po prevode vlastníctva slúžiť výlučne ako plocha pre rekreačnú zeleň.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností

Nie sú známe také riziká, ktoré by boli spojené s využívaním ohodnocovaného pozemku, parcely č. 855/6. Bude však potrebné rešpektovať ochranné pásma existujúcej infraštruktúry – plynovod.

2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \text{ (EUR)}$$

M - výmera pozemku v m²,
V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ (EUR/m}^2\text{)}$$

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_R$$

k_S - koeficient všeobecnej situácie,
k_V - koeficient intenzity využitia,
k_d - koeficient dopravných vzťahov,
k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy,
k_i - koeficient druhu pozemku,
k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov.
k_R - koeficient redukujúcich faktorov

2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1 Parcela č. 855/6, k.ú. Petržalka, obec Bratislava - mestská časť Petržalka, okres Bratislava V

Ohodnocovaná parcela sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava - mestská časť Petržalka, okres Bratislava V, situované je pri vodnej ploche Malý Draždiak.

Prístup k pozemku je po miestnej komunikácii prístupnej z ulice Starohradská, ktorá sa napája na severozápade na ulicu Kutlíkovú, resp. na juhovýchode na Dolnozemskú ulicu.

Ohodnocovaný pozemok je situovaný na rovine, k dispozícii sú z inžinierskych sietí električka a miestny zdroj vody – studňa.

Spojenie s centrom Bratislavy je individuálnou dopravou cca 10 min., mestskou hromadnou dopravou (v dosahu do 5 min. chôdze) cca do 15 min.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
855/6	ostatná plocha	212	212,00	1/1	212,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	1. chatové osady	0,70
k _V koeficient intenzity využitia	2-podlažné súkromné rekreačné domčeky	0,90
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	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (ostatné plochy zmena na záhrady.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	bez udania	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	1,9656
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9656$	130,50 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 212,00 \text{ m}^2 * 130,50 \text{ €/m}^2$	27 666,00 €

Všeobecná hodnota posudzovanej parcely je **27 660,00 EUR** (slovom dvadsaťsedem tisíc šesťstošesťdesiat eur).

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v Bratislave, k. ú. Petržalka, pozemku registra "C" katastra nehnuteľností parc. š. 855/6 - ostatné plochy o výmere 212 m², zapísaného na LV Č. 2042 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Všeobecnú hodnotu vecného bremena som stanovil podľa prílohy č.3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku - metódou polohovej diferenciacie. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie som sa rozhodol po posúdení možností použitia jednotlivých metód nasledovne:

Výnosová metóda

Pre použitie tejto metódy som nemal k dispozícii nájomnú zmluvu na pozemky s podobným účelom využitia.

Porovnávací metóda

Pre použitie tejto metódy som nemal k dispozícii dostatočný počet relevantných podkladov - preukázateľné informácie z miestnych realitných kancelárií - o identifikovateľných prevodoch, resp. zazmluvneniach zrovnateľných pozemkov.

Porovnanie cien pozemkov realizovaných v danom mieste a čase pri ich prevodoch, resp. zazmluvneniach je najvhodnejšou metódou pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, nakoľko však informácie o cenách okolitých pozemkov nie je možné písomne vydokladovať, porovnávaciu metódu som nepoužil.

Metóda polohovej diferenciacie

Všeobecnú hodnotu nehnuteľností som stanovil metódou polohovej diferenciacie, v súlade s citovanou Vyhláškou a jej prílohou č.3, okrem iného preto, že nie je možné posúdenie podľa výnosovej ani podľa porovnávacíj metódy a zvolená metóda poskytuje dostatočný priestor na posúdenie predmetného pozemku.

Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota
a) Vypočítaná polohovou diferenciaciou:	
Všeobecná hodnota pozemkov:	27 660,00 €

Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
pozemok - parcela č. p. 855/6, k.ú. Petržalka, mestská časť Bratislava Petržalka, okres Bratislava V (212 m ²)	27 666,00
Spolu VŠH	27 666,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	27 700,00

Všeobecná hodnota pozemku, parcely č. 855/6 je **27 700,00** EUR (slovom dvadsaťsedem tisíc sedemsto eur.)

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nevyskytli sa žiadne mimoriadne riziká spojené s ohodnocovaním nehnuteľnosti, LV č. 2042 - parcela registra „C“, č. p. 855/6 o celkovej výmere 212 m², druh pozemku ostatné plochy, nachádzajúcej sa v zastavanom území obce, k. ú. Petržalka, obec Bratislava - mestská časť Petržalka, okres Bratislava V

Bude však potrebné rešpektovať prípadné ochranné pásma existujúcej infraštruktúry – plynovodu.

v Bratislava dňa 21. augusta 2014

Ing. Vladimír Novák

IV. PRÍLOHY

p.č.	dokument	Počet strán
1.	Objednávka OTS1402009, SNM/14/99/Sbe zo dňa 21.7.2014 (originál)	1 A4
2.	Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu registra „C“, p.č. 855/6 o celkovej výmere 212 m ² , druh pozemku ostatné plochy, k. ú. Petržalka, obec Bratislava - mestská časť Petržalka, okres Bratislava V - Výpis z listu vlastníctva č.2042, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)	2 A4
3.	Kópia z mapy určeného operátu na parcelu registra „C“, č. p. 855/6 a susedné, vytvorená cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)	1 A4
4.	Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy, č. MAGS ORM 52786/14-298590/14 (kópia)	2A4
5.	Ortofotosnímok lokality a mapa lokality (kópia)	4 A4
6.	Fotodokumentácia zo dňa 18. augusta 2014 (kópia)	1 A4
Znalecká doložka		1A4
Spolu		12A4 (11+1)

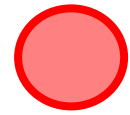
**Objednávka
OTS1402009, SNM/14/99/Sb zo dňa 21.7.2014
(originál)
1A4**

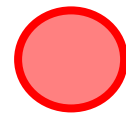
**Výpis z katastra nehnuteľností
pre parcelu registra „C“, p.č. 855/6 o celkovej výmere 212 m²,
druh pozemku ostatné plochy,
k. ú. Petržalka, obec Bratislava - mestská časť Petržalka, okres Bratislava V
- Výpis z listu vlastníctva č.2042, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014
(znalcom overená kópia)
2A4**

**Kópia z mapy určeného operátu
na parcelu registra „C“, č. p. 855/6 a susedné,
vytvorená cez katastrálny portál dňa 17.07.2014
(znancom overená kópia)
1A4**

**Územnoplánovacia informácia
Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy,
č. MAGS ORM 52786/14-298590/14
(kópia)
2A4**

**Ortofotosnímok lokality a mapa lokality
(kópia)
4A4**

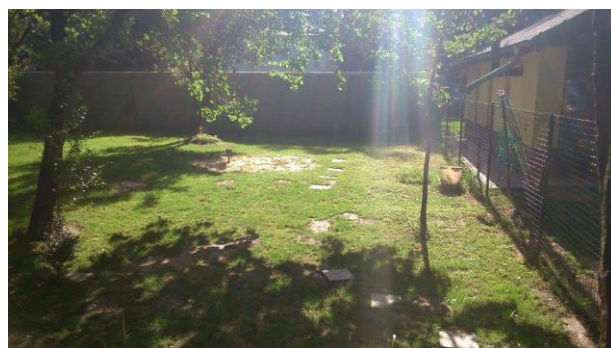




Fotodokumentácia
zo dňa 18. augusta 2014
(kópia)
1 A4



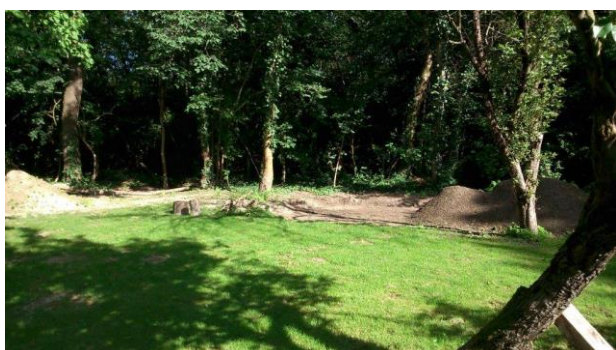
pohľad na parcelu č. 855/6 z parcely č. 855/2
(fotka vľavo v pozadí parcela č.863 s rekreačnou chatou, fotka vpravo parcela č.855/2 – náletová zeleň)



pohľad na parcelu č. 855/6 z parcely č. 855/2
(fotka vľavo v pozadí oplotenie parcely č.861, fotka vpravo oplotenie parcel č. 861 a č. 863)



pohľad na parcelu č. 855/6 z parcely č. 855/2



pohľad na parcelu č. 855/6

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370 000 Stavebníctvo a odvetvia 370 300 Vodohospodárske stavby a 370 901 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914012.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 06/2014 znaleckého denníka č. 1/2014.
Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 06/2014/OHN.

Ing. Vladimír Novák