

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): OTS1502344

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 41/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 1459, 1460, 1461, 1462, 1463 a 1464 k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV., pre účel prevodu pozemku.

Počet listov (z toho príloh):

19 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

2x rovnopis + 1xCD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 1459, 1460, 1461, 1462, 1463 a 1464 k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV..

2. Dátum vyžiadania posudku: 08.10.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 17.10.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.10.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1502344, zo dňa 23.10.2015, SNM/ZP/068/15, kópia 1xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, List vlastníctva č. 847 a 4223, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava-m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dátum vyhotovenia 23.10.2015, kópia
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., obec BA-m. č. k. ú. Dúbravka, k. ú. Dúbravka, dátum vyhotovenia 08.10.2015, kópia-1xA4
- Územný plán Bratislavy, vyňatá časť: textová - C.2. Regulácia funkčného využitia plôch - 101, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 17.10.2015
- 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, 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 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 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 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:

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 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:

Nehnuteľnosti sú v katastri evidované na **LV č.847-**, kat. 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.
1459	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
1460	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
1461	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
1462	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
1463	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
1464	20	Zastavaná plocha a	16	1		

		nádvorie			
--	--	----------	--	--	--

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1459, 1460, 1461, 1462, 1463 a 1464 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4223.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

1	Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1
Por.číslo	Vlastník -----	a Spoluvlastnícky podiel

Titul nadobudnutia LV v prílohe

C. ŤARCHY

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 17.10.2015 bez účasti vlastníka 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. Pozemky sú zastavané objektami garáží pre osobné automobily. Vjazdy do jednotlivých garáží je z miestnej komunikácie. Pozemky sú v terénnom zlome, zo zadnej strany – oproti vjazdom susedia s upraveným terénom, ktorý je cca 2,50m vyššie. 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:

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. 1459, k. ú. Dúbravka, výmera 20 m², druh pozemku zast. plochy
 parc. č. 1459, k. ú. Dúbravka, výmera 20 m², druh pozemku zast. plochy
 parc. č. 1460, k. ú. Dúbravka, výmera 20 m², druh pozemku zast. plochy
 parc. č. 1461, k. ú. Dúbravka, výmera 20 m², druh pozemku zast. plochy
 parc. č. 1462, k. ú. Dúbravka, výmera 20 m², druh pozemku zast. plochy
 parc. č. 1463, k. ú. Dúbravka, výmera 20 m², druh pozemku zast. plochy
 parc. č. 1464, k. ú. Dúbravka, výmera 20 m², druh pozemku zast. plochy

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

Pozemok: parc. č. 1459, 1460, 1461, 1462, 1463 a 1464, k. ú. Dúbravka

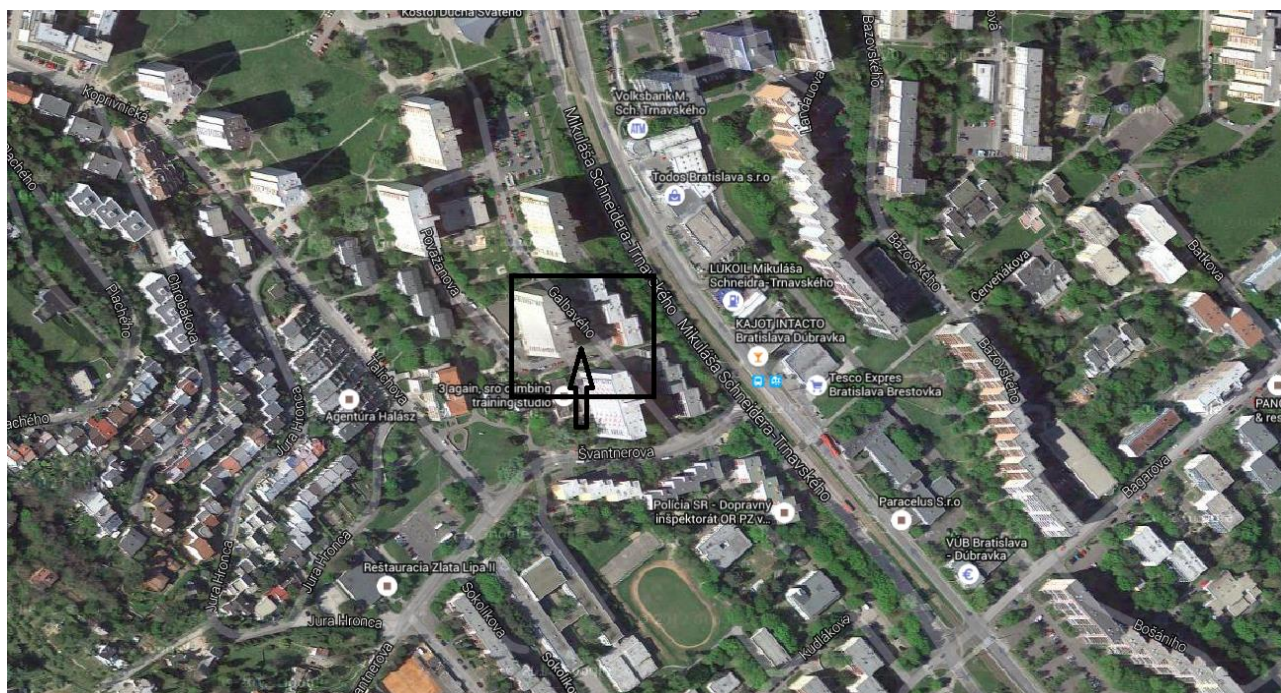
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

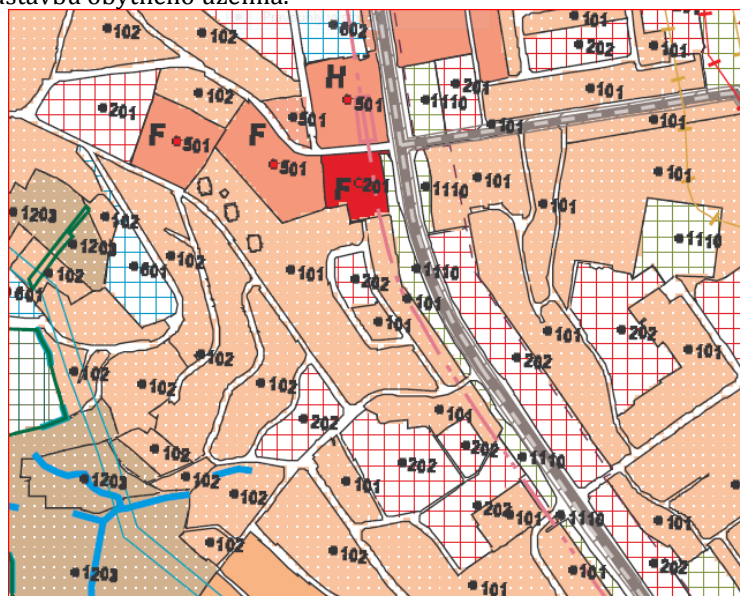
Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Dúbravka, v mestskej časti Bratislava – Dúbravka v okrese Bratislava IV., v hlavnom meste SR v lokalite na Považovanej ulici v obytnej sídliskovej zástavbe z 60-70-ich rokov minulého storočia. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v kontakte s masívom Devínskej Kobyly. Pozemok je rovinný – zastavaný objektami samostatných garáží v okolí pozemku je 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 vyžitia. 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. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky boli pozemky užívané ako zastavaná plocha pod objektami stavieb garáží. Vlastníci stavieb nie sú vlastníci pozemku podľa LV č.4223.

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie je pozemok v stabilizovanom území a funkčné využitie je určené pre viacpodlažnú podlažnú zástavbu obytného územia.



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 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. 1459, 1460, 1461, 1462, 1463 a 1464 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 využitia. 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 a rodinné domy. Pozemky sú rovinné upravené vo svažitom teréne.

Na pozemkoch sú samostatné garáže.

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie je funkčné využitie územia viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101 (viacpodlažná zástavba bytových domov -podlažnosť zástavby od 5 do 12 podlaží), v stabilizovanom území. Prevládajúce funkčné využitie je bývanie vo viacpodlažných bytových domoch, pričom minimálny podiel prevládajúcej funkcie je 70% (podiel celkových nadzemných podlažných plôch).

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom hodnotou 1,30 z hľadiska možného vyššieho spôsobu funkčného využitia než na aké slúžia v súčasnosti podľa územnoplánovacej dokumentácie, polohu pozemku a dobré dopravné napojenie.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,80 z nasledujúcich dôvodov: limitovaná miera novej zástavby, tvaru a umiestnenia pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1459	zastavané plochy a nádvorcia	20	20,00	1/1	20,00
1460	zastavané plochy a nádvorcia	20	20,00	1/1	20,00
1461	zastavané plochy a nádvorcia	20	20,00	1/1	20,00
1462	zastavané plochy a nádvorcia	20	20,00	1/1	20,00
1463	zastavané plochy a nádvorcia	20	20,00	1/1	20,00
1464	zastavané plochy a nádvorcia	20	20,00	1/1	20,00
Spolu výmera					120,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:V_{H_M} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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	1,10
kv	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s	1,00

koeficient intenzity využitia	nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	
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	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
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.)	1,30
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	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,30 * 0,80$	1,8876
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8876$	125,32 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 120,00 \text{ m}^2 * 125,32 \text{ €/m}^2$	15 038,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 1459	2 506,40
parcels č. 1460	2 506,40
parcels č. 1461	2 506,40
parcels č. 1462	2 506,40
parcels č. 1463	2 506,40
parcels č. 1464	2 506,40
Spolu	15 038,40

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 1459, 1460, 1461, 1462, 1463 a 1464 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:

15 038,40 €

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. 1459 (20 m ²)	2 506,40
Pozemok k. ú. Dúbravka - parc. č. 1460 (20 m ²)	2 506,40
Pozemok k. ú. Dúbravka - parc. č. 1461 (20 m ²)	2 506,40
Pozemok k. ú. Dúbravka - parc. č. 1462 (20 m ²)	2 506,40
Pozemok k. ú. Dúbravka - parc. č. 1463 (20 m ²)	2 506,40
Pozemok k. ú. Dúbravka - parc. č. 1464 (20 m ²)	2 506,40
Spolu pozemky (120,00 m²)	15 038,40
Spolu VŠH	15 038,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	15 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **15 000,00 €**

Slovom: **Pätnásťtisíc Eur**

V Bratislave dňa 16.11.2015

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1502344, zo dňa 23.10.2015, SNM/ZP/068/15,1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, List vlastníctva č. 847, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava-m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dátum vyhotovenia 23.10.2015, 2xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, List vlastníctva č. 4223, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava-m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dátum vyhotovenia 23.10.2015, 2xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., obec BA-m. č. k. ú. Dúbravka, k. ú. Dúbravka, dátum vyhotovenia 08.10.2015, 1xA4
5. Územný plán Bratislavy, vyňatá časť: textová - C.2. Regulácia funkčného využitia plôch - 101, 1xA4
6. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
7. Fotodokumentácia,1xA4

prílohy spolu: 9 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 41/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 41/2015.

Ing. arch. Milan Haviar