

**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): OTS1502576

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 44/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 3430/17 k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV., pre účel prevodu pozemku.

**Počet listov (z toho príloh):**

15 listov formátu A4 (z toho príloh 6 listov)

**Počet odovzdaných vyhotovení:**

2x rovnopis + 1xCD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca podľa objednávky:** stanovenia všeobecnej pozemku parc. č. 3430/17 k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV..

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 10.11.2015

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 03.12.2015

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 10.12.2015

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. OTS1502576, zo dňa 18.11.2015, SNM/15/101/SBe, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia lokality pozemku, kópia 2xA4

**5.2 Získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, List vlastníctva č. 6045, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava- m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dátum vyhotovenia 17.11.2015, kópia -1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., obec BA- m. č. Dúbravka, k. ú. Dúbravka, dátum vyhotovenia 17.11.2015, kópia-1xA4
- Územný plán Bratislavy v znení zmien a doplnkov, C.2. Regulácia funkčného využitia plôch, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 03.12.2015
- 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 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:** 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:

Nehuteľnosti sú v katastri evidované na **LV č.6045-**, 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 <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3430/17	64	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1		

#### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.číslo	Vlastník	a Spoluvlastnícky podiel
1	M.J.A. s r. o., Silvánska 29, Bratislava, PSČ 841 04, SR	1/2
2	CNC, a.s., Borská 6, Bratislava, PSČ 841 04, SR	1/2

**Titul nadobudnutia** LV v prílohe

#### C. ŤARCHY

pre predmetnú parcelu bez ťarchy a vecného bremena

Iné údaje:

Zmena druhu pozemku a spôsobu užívania - R 2436/14;

1 Geometrický plán č. 516/2015 zo dňa 24.03.2015, Z-7868/15

2 Geometrický plán č. 516/2015 zo dňa 24.03.2015, Z-7868/15

Poznámka:

Bez zápisu

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 03.12.2015 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. Predmetná parcela nebola v teréne vytýčená.

Pozemok je zastavané komunikáciou. 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 katastra je stav pozemku nasledujúci:

**Pozemok** parc. č. 3430/17, k. ú. Dúbravka, výmera 64 m<sup>2</sup>, druh pozemku zast. plochy

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

**Pozemok:** parc. č. 3430/17, 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 Saratovskej ulici v obytnej sídliskovej zástavbe z 60-80-ich rokov minulého storočia. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v kontakte s masívom Devínskej Kobyly. Pozemok je rovinný – zastavaný komunikáciou 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

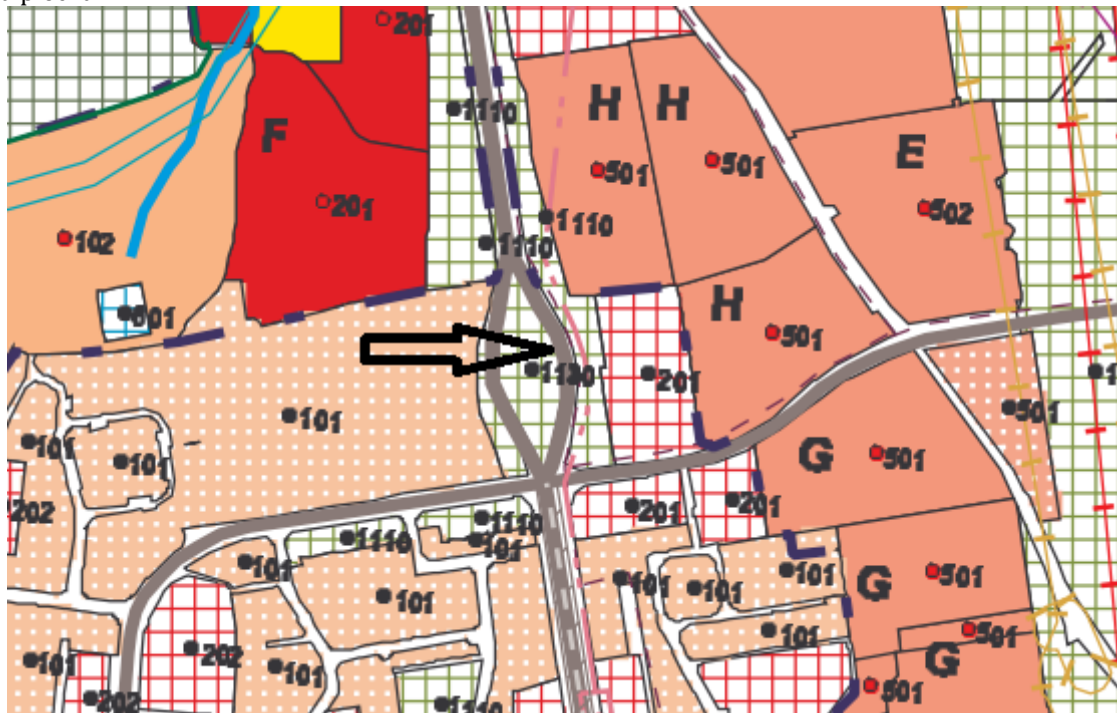
centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 5 - 10 min. (autobus, električka). Je dobré dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť. V lokalite sú všetky inžinierske siete.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky boli pozemky užívané ako zastavaná plocha pod miestnou komunikáciou.

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie je pozemok v stabilizovanom území a funkčné využitie je určené pre územia mestskej zelene -vyhradená zeleň (1120); parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (1110); a verejná dopravná plocha.



### 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

Pozemok **parc. č. 3430/17 k. ú. Dúbravka** je v zastavanom území hl. mesta SR Bratislava 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 kludné bývanie v obytnom území s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti a dobré dopravné napojenie na zberné komunikácie. Pozemok je situovaný v severnej časti obce, v lokalite sa nachádzajú štandardné bytové, rodinné domy a zariadenia vybavenosti. Pozemok je rovinný. Na pozemku je časť telesa komunikácie.

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie je pozemok v stabilizovanom území a funkčné využitie je určené pre územia mestskej zelene –vyhradená zeleň (kód funkcie-1120) a aj parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (kód funkcie-1110) a verejná dopravná plocha.

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3430/17	zastavané plochy a nádvorcia	64	64,00	1/1	64,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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
k <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> 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 <sub>p</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k <sub>t</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> 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	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	0,8910
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,8910$	59,15 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 64,00 \text{ m}^2 * 59,15 \text{ €/m}^2$	3 785,60 €

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú pozemku parc. č. 3430/17 k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV..

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:

3 785,60 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemok k. ú. Dúbravka - parc. č. 3430/17 (64 m <sup>2</sup> )	3 785,60
<b>Spolu VŠH</b>	<b>3 785,60</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>3 790,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 790,00 €**

Slovom: **Tritisíc sedemstodevät desiat Eur**

V Bratislave dňa 14.12.2015

Ing. arch. Milan Haviar

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1502576, zo dňa 18.11.2015, SNM/15/101/SBe, 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia lokality pozemku, kópia 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, List vlastníctva č. 6045, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava- m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dátum vyhotovenia 17.11.2015, kópia - 1xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., obec BA- m. č. Dúbravka, k. ú. Dúbravka, dátum vyhotovenia 17.11.2015, kópia-1xA4
5. Územný plán Bratislavy v znení zmien a doplnkov, C.2. Regulácia funkčného využitia plôch , 1xA4
6. Fotodokumentácia,1xA4

---

Prílohy spolu: 6 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 44/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 44/2015.

Ing. arch. Milan Haviar