

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): OTS1502308

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 39/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 95/9 k. ú. Jarovce, obec Bratislava - m. č. Jarovce, okres Bratislava V., pre účel prevodu pozemku

Počet listov (z toho príloh):

23 listov formátu A4 (z toho príloh 13 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

2x rovnopis + 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 95/9 k. ú. Jarovce, obec Bratislava - m. č. Jarovce, okres Bratislava V..

2. Dátum vyžiadania posudku: 14.10.2015

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: 17.10.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1502308, zo dňa 20.10.2015, SNM/15/80/SBe, 1xA4
- Geometrický plán na určenie vlastníckeho práv k nehnuteľnosti p. č. 95/9, č. plánu 30051/2015, obec Bratislava - m. č. Jarovce, zo dňa 19.10.2015, autorizačne overil Ing. Juraj Uhliarik, úradne overil-neoverené, dňa 19.10.2015, kópia 2xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUI 54977/15-355822, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 23.10.2015, 3xA4
- Grafický podklad vyznačenia lokality pozemku, kópia 2xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava V, Obec BA-m.č. Jarovce, katastrálne územie Jarovce, Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, vytlačený dňa 30.10.2015, 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1237, k. ú. Jarovce, obec Bratislava-m. č. Jarovce, okres Bratislava V., dátum vyhotovenia 01.11.2015, 2xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava V, Obec BA-m.č. Jarovce, katastrálne územie Jarovce, vytlačený dňa 15.10.2015, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 17.10.2015
- Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
- 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, Mlpress, 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 pohnutkou.

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 v danej lokalite.

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:

b.1) Výpis z katastra nehnuteľností. List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený, k. ú. Jarovce, obec Bratislava - m. č. Jarovce, okres Bratislava V..

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
95/9	6	Zastavané plochy a nádvoria	26	1	5	

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

26 – Pozemok na ktorom je rozostavaná stavba

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 – Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

STAVBY

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Iný údaj
	95/9	21	rozostavaný rodinný dom	pozemok nevysporiadaný

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

b.2) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1237 k. ú. Jarovce, obec Bratislava - m. č. Jarovce, okres Bratislava V..

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
115/2	33493	Zastavané plochy a nádvorcia	0		<u>1</u>

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 – KOPCANY

4 – LV pred THM

Ostatné parcely nevyžiadané

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**

LV v prílohe

Iné údaje:

LV v prílohe

Poznámka:

Bez zápisu

b.3) Geometrický plán č. plánu 30051/2015 na určenie vlastníckeho práv k nehnuteľnosti p. č. 95/9**VÝKAZ VÝMER****Nový stav****Doterajší stav**

LV	Číslo parcely		výmera ha	Druh pozemku	Číslo parcely			výmera ha	Druh pozemku kód	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa (sídlo)
	KN-E	KN-C			parcely	výmera	Druh			
1237	115/2		3 3493	zast.pl.	115/2	3	3487	6	zast.pl.	Doterajší
				95/9					zast.pl.	Doterajší
									26, 21	

Stav právny

Spolu:			6				6			
--------	--	--	---	--	--	--	---	--	--	--

Stav podľa registra C KN

			95/9	6	zast.pl.	95/9	6	zast.pl.	26, 21	Doterajší
--	--	--	------	---	----------	------	---	----------	--------	-----------

Spolu:			6				6			
--------	--	--	---	--	--	--	---	--	--	--

Kód spôsobu využívania

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Kód druhu stavby:

21 – Rozostavaná stavba

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 17.10.2015 bez účasti vlastníka/ov 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 pozemku je súhlasné s údajmi technickej dokumentácie, ktoré sú evidované ako zastavané plochy. Pozemok p. č. 95/9 je zastavaný stavbou rodinného domu.

Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

- Fotodokumentácia nehnuteľnosti 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. K nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 95/9 list vlastníctva je nezaložený. Geometrický plán nie je úradne overený.

Pozemok par. č. 95/9 registra "C" vznikla odčlenením od parc. č. 115/2 registra "E" na liste vlastníctva č. 1237 k. ú. Jarovce podľa GP č.30051/2015.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z Mandľovej ulice.

V popisných údajoch geometrického plánu a výpisu z katastra nehnuteľností je nový stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 95/9, k. ú. Jarovce, výmera 6 m², druh pozemku ostatné plochy

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

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

Pozemok: parc. č. 95/9, k. ú. Jarovce, výmera 6 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria

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 Jarovce, v mestskej časti Bratislava – Jarovce v okrese Bratislava V., v hlavnom meste SR v lokalite pôvodného námestia obce na Mandľovej ulici. V lokalite je hlavne obytná zástavba RD. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy so zástavbou v blízkosti lužných lesov povodia Dunaja.



Pozemok je rovinný. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 10-15min. (autobus.). Je dobré dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť- križovatka pri Jarovciach resp. Rajke, nakoľko mestská časť sa nachádza pri štátnej ceste z centra Bratislavy smerom do Maďarska. Na Mandľovej ulici sú všetky inžinierske siete.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti v zmysle ÚPI nemožno počítať so zvýšenou stavebnou aktivitou a intenzifikáciou zástavby, pretože lokalita je vedená ako stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bol pozemok zastavaný stavbou rodinného domu.

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.

2.0.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

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. Jarovce

POPIS

Pozemok **parc. č. 95/9 k. ú. Jarovce** je umiestnený v zastavanom území obce.

Lokalita Jarovce je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza v stabilizovanom území s funkčným využitím územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, na hranici s funkčným využitím územia: námestia a ostatné komunikačné plochy. Je to lokalita s vybudovanou infraštruktúrou, so základnou vybavenosťou, s kvalitnou možnosťou rekreačného vyžitia v dostupnosti. Predmetná lokalita umožňuje v blízkosti športové a rekreačné aktivity s dostupnosťou občianskej vybavenosti, s dobrým dopravným napojením na diaľnicu a zbernú komunikáciu do centra.

Pozemky sú situované v pôvodnej centrálnej časti obce, v lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné rodinné domy.

Pozemok **parc. č. 95/9** je v súčasnosti zastavaný objektom rodinného domu, pôvodne bol súčasťou verejných priestorov. Pozemok hraničí s verejným priestorom. Pozemok má tvar pretiahnutého obdĺžnika rozmerov cca 12,0 x 0,5m v smere dlhšej osi SZ a JV. Pozemok je rovinný.

Dokladované aktuálne ponuky realitných kancelárií na predaj stavebných pozemkov s technickou infraštruktúrou (ako aj bez TI) v k. ú. Jarovce sú v rozmedzí 123,-- až 257,--EUR/m².

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,50 z nasledujúcich dôvodov: zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
95/9	zastavané plochy a nádvorja	6	6,00	1/1	6,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
V_{H_M} = 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	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
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	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,1185
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1185$	207,04 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 6,00 \text{ m}^2 * 207,04 \text{ €/m}^2$	1 242,24 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu - pozemku parc. č. 95/9 k. ú. Jarovce, obec Bratislava - m. č. Jarovce, okres Bratislava V..

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:

1 242,24 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok k. ú. Jarovce - parc. č. 95/9 (6 m ²)	1 242,24
Spolu VŠH	1 242,24
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 240,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 240,00 €**

Slovom: **Jedentisícdvestoštyridsať Eur**

V Bratislave dňa 03.11.2015

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1502308, zo dňa 20.10.2015, SNM/15/80/SBe, 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia lokality pozemku, 1xA4
3. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 54977/15-355822, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 23.10.2015, 2xA4
4. Geometrický plán na určenie vlastníckeho práv k nehnuteľnosti p. č. 95/9, č. plánu 30051/2015, obec Bratislava – m. č. Jarovce, zo dňa 19.10.2015, autorizačne overil Ing. Juraj Uhliarik, úradne neoverené, dňa 19.10.2015, 3xA4
5. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava V, Obec BA-m.č. Jarovce, katastrálne územie Jarovce, Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, vytlačený dňa 30.10.2015, 1xA4
6. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1237, k. ú. Jarovce, obec Bratislava-m. č. Jarovce, okres Bratislava V., dátum vyhotovenia 01.11.2015, 1xA4
7. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava V, Obec BA-m.č. Jarovce, katastrálne územie Jarovce, vytlačený dňa 15.10.2015, 1xA4
8. Ponuky realitných kancelárii v Čunove, 2xA4
9. Fotodokumentácia, 1xA4

Prílohy spolu: 13 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 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914954.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 39/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 39/2015.

Ing. arch. Milan Haviar