

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): OTS1801116

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 7/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemok registra „C“ KN parc. č. 855/6 k. ú. Petržalka, obec Bratislava - m. č. Petržalka, okres Bratislava V., pre účel prevodu pozemku

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

15 listov-formátu A4 (z toho príloh 6 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemok registra „C“ KN parc. č. 855/6 k. ú. Petržalka, obec Bratislava - m. č. Petržalka, okres Bratislava V..

2. Dátum vyžiadania posudku: 03.04.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 20.04.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.04.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1801116, zo dňa 04.04.2018, 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia lokality, 2xA4
- Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 10.04.2018, 2xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2042, okres Bratislava V., obec BA -m. č. Petržalka, k.ú. Petržalka, dátum vyhotovenia 25.04.2018, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava V., Obec BA -m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, vytlačený dňa 03.04.2018, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 20.04.2018
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa 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 znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- 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
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok2007 v znení zmien a doplnkov
- Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Kúpnopredajná zmluva.

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.

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:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2042, okres Bratislava V., obec BA -m. č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Časť A: Majetková podstata:

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
855/6	212	Ostatné plochy	37	1		

PARCELA registra "C" evidované na katastrálnej mape

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

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava	1/1

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. K obhliadke boli doložené podklady zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím.
- K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil výpis z katastra nehnuteľnosti a kópiu katastrálnej mapy z katastrálneho portálu. Využívanie pozemku parc. č. 855/6 k. ú. Petržalka nie je súhlasné s údajmi katastra nehnuteľností, pretože na pozemku je okrasná záhrada a trávnik.

- Obhliadkou bol zistený skutkový stav pozemku, prístup na pozemok, rozsah technických sietí a okolia pozemku. Po obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti – pozemku a okolia 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 a znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad údajov.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený cez iné pozemky z miestnej komunikácie – Starhradská ul. na pozemku k.ú. Petržalka parc. č. 928/1, 880/2 na LV 2042 a 880/1 na LV 1748 má vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy a cez pozemok parc. č. 863 na LV 1936 má vo vlastníctve Kelemen Pavel r. Kelemen, Ľubovnianska 14, Bratislava alebo cez pozemok parc. č. 861 na LV 2350 má vo vlastníctve Cibulková Dagmar r. Hajdoniová, Ing., Račianska 61, Bratislava, PSČ 831 02, SR. Pozemok je ešte prístupný z pozemku parc. č. 855/2 na LV 2042.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia podľa LV č. 2042:

Pozemok parc. č. 855/6, k. ú. Petržalka, výmera 212 m², druh ostatné plochy

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 Petržalka, v mestskej časti BA - Petržalka v okrese Bratislava V., v hlavnom meste SR Bratislava. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy plochy s polyfunkčnou zástavbou - bývanie, občianska vybavenosť. Pozemok sa nachádza v lokalite Malý Draždiak s rekreačnou funkciou a vodnou plochou.



V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 10-15 min. (autobus). Dobré je aj napojenie na diaľnicu D1 vzhľadom na blízkosť zbernej komunikácie -Kutlíkova a Dolnozemska ulica.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

V lokalite - Starhradská ulica je len miestny rozvod elektriny a okolité objekty majú vlastné studne a žumpy.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú, V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bol pozemok oplotený z troch strán od susediacich pozemkov a neoplotený od strany pozemku parc. č. 863 s rekreačným objektom. Na pozemku je trávnik a okrasná zeleň. Podľa územnoplánovacej informácie Územný plán HL. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 855/6, funkčné využitie územia: rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 1003, 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.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce 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 cez iné pozemky z príľahlej komunikácie.

2.1 Identifikácia pozemku: Pozemok registra "C" KN k.ú. Petržalka

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

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

POPIS

Pozemok parc. č. 855/6 k. ú. Petržalka sa nachádza v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Petržalka.

Pozemok parc. č. 855/6 druh pozemku ostatné plochy o výmere 212 m². Predmetný pozemok nie je priamo prístupný z miestnej komunikácie. Parcela tvorí kompaktný pozemok skoro štvorcového tvaru so stranami dĺžky cca 15 x 14 m. Pozemok je rovinný. Pozemok bol v čase obhliadky voľný, nezastavaný upravený v časti s trávnikom a vyvýšeným záhradným záhonom oplotený z troch strán a užívaný spolu so susedným pozemkom na ktorom je rekreačná chata, cez ktorý je prístupný. Je možnosť napojenia na miestny rozvod elektriny na Starhradskej ulici a vybudovať vlastný zdroj vody. Z dvoch strán pozemok obklopuje les.

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_M} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	1,3650
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3650$	90,62 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 212,00 \text{ m}^2 * 90,62 \text{ €/m}^2$	19 211,44 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemok registra „C“ KN parc. č. 855/6 k. ú. Petržalka, obec Bratislava - m. č. Petržalka, okres Bratislava V.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

19 211,44 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok registra "C" KN k.ú. Petržalka - parc. č. 855/6 (212 m ²)	19 211,44
Spolu VŠH	19 211,44
Zaokrúhlená VŠH spolu	19 200,00

Slovom: Devätnásťtisícdeväťsto Eur

V Bratislave dňa 14.5.2018

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1801116, zo dňa 12.04.2018, 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia lokality, 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2042, okres Bratislava V., obec BA -m. č. Petržalka, k.ú. Petržalka, dátum vyhotovenia 25.04.2018, 1xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava V., Obec BA -m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, vytlačený dňa 03.04.2018, 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 10.04.2018, 1xA4
6. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

Prílohy spolu: 6 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914954.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 7/2018.

Ing. arch. Milan Haviar