

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 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS1900205

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 2/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 37/8 k. ú. Vrakuňa, obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, okres Bratislava II., Bratislavský kraj, pre účel prevodu pozemku.

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

20 listov formátu A4 (z toho príloh 11 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 37/8 k. ú. Vračuňa, obec Bratislava - m. č. Vračuňa, okres Bratislava II., Bratislavský kraj.

2. Dátum vyžiadania posudku: 09.01.2019

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 15.01.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.01.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1900205, zo dňa 09.01.2019, doručená dňa 14.01.2019, SNM/19/005/LPI, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 57782/18-477372, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 03.12.2018, kópia 5xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 270, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vračuňa, katastrálne územie Vračuňa, pre p. č. 37/8, zo dňa 08.01.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5661, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vračuňa, katastrálne územie Vračuňa, pre p. č. 37/8, zo dňa 19.01.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vračuňa, katastrálne územie Vračuňa, pre p. č. 37/8, zo dňa 18.01.2019
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Vračuňa, katastrálne územie Vračuňa, zo dňa 08.01.2019
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 15.01.2019
- 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 rok 2007 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.

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 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.

Porovnávaciu metódu 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:

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 270, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
37/8	8	Zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané.

ČASŤ 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 podľa LV v prílohe

ČASŤ C: ŤARCHY

Vecné bremeno - podľa LV v prílohe

Iné údaje:

podľa LV v prílohe

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym štetím som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti pozemku. Pred obhliadkou boli použité podklady získané a 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. Predmetné pozemky neboli na mieste vymedzené farebným značením, zrejme bolo len vyznačenie polohou oplotenia. Boli identifikované len formou vizuálneho začlenenia do okolia. Využívanie predmetného pozemku je súhlasné s údajmi na LV, kde sú evidované ako zastavané plochy. Pozemok je oplotený z dvoch strán. Na pozemku je spevnená plocha. Cez pozemok je vjazd na susedný pozemok.
- Pri obhliadke predmetných pozemkov 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 podľa LV so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z komunikácie na pozemku parc. č. 37/4 (parcela registra "C" na katastrálnej mape), ktorá nemá založený list vlastníctva.

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

Pozemok: parc. č. 37/8, k. ú. Vrakuňa, výmera 8 m², druh pozemku zast. plocha a nádvorie

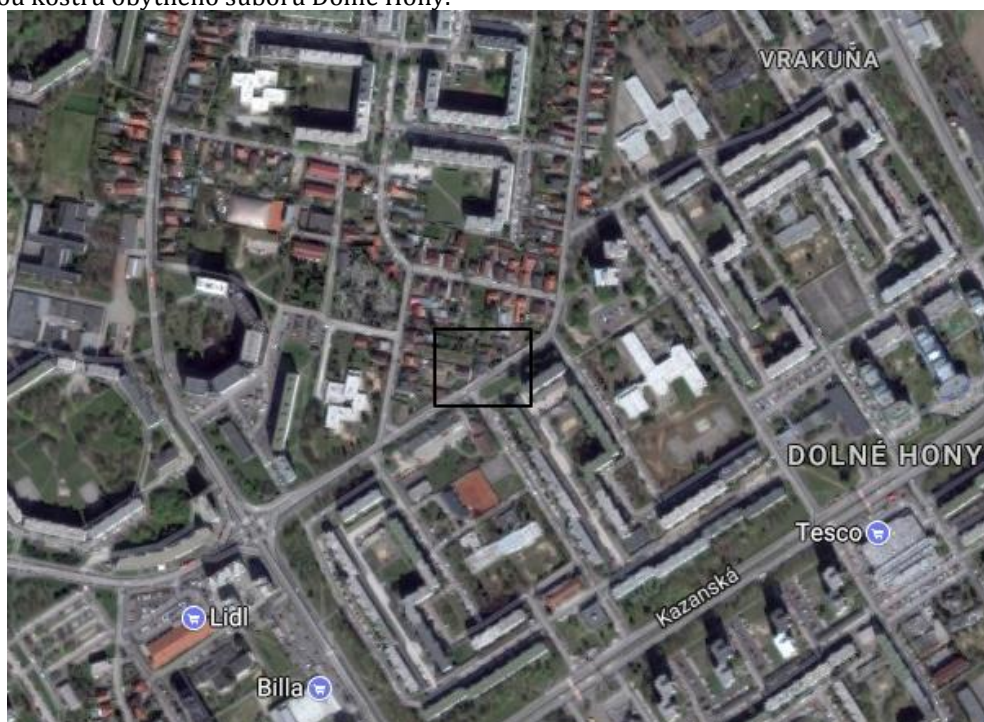
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Vrakuňa, v mestskej časti Bratislava-Vrakuňa v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR v lokalite pri Železničnej ulici, ktorá je súbežnou komunikáciou s Kazanskou ulicou tvoriacou kostru obytného súboru Dolné Hony.



Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou. Predmetný pozemok je na okraji sídliskovej zástavby v lokalite so zástavbou rodinnými domami. Pozemok je rovinný.

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. (trolejbus, autobus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza neďaleko južnej radiály – ulici Svornosti smerom na Komárno. V lokalite je kompletná technická infraštruktúra.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

V zmysle územnoplánovacej informácie funkčné využitie územia je málopodlažná zástavba obytného územia (číslo funkcie 102) v stabilizovanom území.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku je spevnená plocha z betónovej dlažby. Cez pozemok je vjazd a vstup do dvoru a záhrady pri RD na p. č. 411/2. Pozemok je prístupný z verejného priestoru - prilahlých chodníkov a komunikácií.

Vecné bremeno:

- spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťaženého pozemku reg. E KN parc.č. 302, strpieť na zaťaženom pozemku zriadenie a uloženie kanalizačnej prípojky a NN prípojky k stavbe 'Rodinný dom ARD LINEA',

- spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťaženého pozemku reg. E KN parc.č. 302, strpieť na časti predmetného pozemku v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.680/2017 užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie inžinierskych sietí ako aj strpieť vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí, v prospech vlastníka pozemku reg. C KN parc.č. 411/2, podľa V-26573/2017 zo dňa 17.10.2017.

Predajom a pričlenením pozemku k susednému pozemku p. č. 411/2 sa upraví využívanie pozemku bez vecného bremena využite. Samostatné iné využitie pozemku vzhľadom na jeho malú výmeru sa nepredpokladá.

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 pozemku parc. č. 37/4 bez listu vlastníctva.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok je situovaný v juhovýchodnej okrajovej časti mestskej časti, v lokalite sa nachádzajú hlavne štandardné ale aj nadštandardné rodinné domy a na opačnej strane ulice sú bytové panelové domy v sídliskovej zástavbe.

Pozemok má tvar trojuholníka s dĺžkou dvoch strán cca 4,00m. Pozemok je rovinný. Pozemok je z dvoch strán oplotený a jednu hranicu pozemku tvorí verejný chodník. V telese obslužnej komunikácii sú vedené kompletné inžinierske siete. Na pozemku je spevnená plocha.

V zmysle územnoplánovacej informácie funkčné využitie územia je málopodlažná zástavba obytného územia (číslo funkcie 102) v stabilizovanom území. 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.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,60 z nasledujúcich dôvodov: nezastavaný stavebný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,50 z nasledujúcich dôvodov: samostatné využitie pozemku na zastavanie nie je možné, lebo pozemok má malú plochu.

Priemerné ceny stavebných pozemkov v okrese BA II. v predchádzajúcom období podľa realitnej kancelárie boli na úrovni cca 220 €/ m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
37/8	zastavané plochy a nádvorcia	8	8,00	1/1	8,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>Obytná zóna mesta s rodinnými domami na okraji obytného sídliska</i>	1,20
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 <i>Rodinné domy a bytové domy väčšinou so štandardným vybavením</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytné územie bez narušenia vplyvov kludného bývania.</i>	1,15
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť pripojenia sa na viac ako tri druhy inžinierskych sietí.</i>	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>V súčasnosti nezastavaný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.</i>	1,60
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Z dôvodu, že je obmedzené využitie pozemku z hľadiska možnosti spôsobu funkčného využitia, nevhodného tvaru a hlavne nedostatočnej výmery pozemku.</i>	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,50 * 1,60 * 0,50$	1,6560
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6560$	109,94 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 8,00 \text{ m}^2 * 109,94 \text{ €/m}^2$	879,52 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 37/8 k. ú. Vrakuňa, obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, okres Bratislava II..

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. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok registra "C" KN k.ú. Vrakuňa - parc. č. 37/8 (8 m ²)	879,52
Všeobecná hodnota celkom	879,52
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	880,00

Slovom: Osemstoosemdesiat Eur

V Bratislave dňa 20.1.2019

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1900205, zo dňa 09.01.2019, doručená dňa 14.01.2019, SNM/19/005/LPI, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 270, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, pre p. č. 37/8, zo dňa 08.01.2019, 2xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5661, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, pre p. č. 37/8, zo dňa 19.01.2019, 1xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, pre p. č. 37/8, zo dňa 18.01.2019, 1xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, zo dňa 08.01.2019, 1xA4
6. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIIC 57782/18-477372, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 03.12.2018, 3xA4
7. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
8. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

Prílohy spolu: 11 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 2/2019.

Ing. arch. Milan Haviar