

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS2101339 SNM/21/031/SBa zo dňa 09.04.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

92/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **Pozemok „KN E“ parc. č. 3057/27, k.ú. Devín**, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Devín,
- **Pozemky „KN C“ parc. č. 1209/30, 1993/7, k.ú. Devín**, zapísané na liste vlastníctva č. 649, k.ú. Devín,

za účelom zámeny pozemkov

Počet strán (z toho príloh): 35 (22)

Počet vyhotovení: 3 + 1 archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- Pozemok „KN E“ parc. č. 3057/27, k.ú. Devín, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Devín,
- Pozemky „KN C“ parc. č. 1209/30, 1993/7, k.ú. Devín, zapísané na liste vlastníctva č. 649, k.ú. Devín, za účelom zámeny pozemkov

2. Účel znaleckého posudku

Zámena pozemkov

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 22.04.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.04.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. Objednávka č. OTS2101339 SNM/21/031/SBa zo dňa 09.04.2021 Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481)
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUPD 56956/2020-406356 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 09.09.2020 na predmetné pozemky (kópia),

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, čiastočný, k.ú. Devín zo dňa 27.04.2021 cez katastrálny portál – originál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 649, k.ú. Devín zo dňa 27.04.2021 cez katastrálny portál – originál
- Výpis z parcely KNC parc. č. 2077, k.p, Devín zo dňa 27.04.2021 cez katastrálny portál – originál
- Výpis z parcely KNC parc. č. 2078/2, k.p, Devín zo dňa 27.04.2021 cez katastrálny portál – originál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 27.04.2021 vytvorená cez katastrálny portál - originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.upsvar.sk, <https://www.google.sk/maps...>)
- Fotodokumentácia

6. 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. 228/2018 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. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon NRSR č. 162/1995 Z.z. – Katastrálny zákon v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Definície pojmov

- **Všeobecná hodnota (VŠH):** Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností 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 i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
- **Pozemok-** Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku (definícia na základe katastrálneho zákona)
- **Parcela** - Je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla (definícia na základe katastrálneho zákona)

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Ide o porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (m²) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.). Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve. Z daných možných metód a postupov znalec vyberie a použije vhodnú metódu (odôvodnenie v časti II, bod 1a) výpočtu.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávacia metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
kPD - koeficient polohovej diferenciacie.

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch). K dispozícii sú len inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností, kde v ponukových cenách je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, rozloha nehnuteľnosti je častokrát nepresná, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľnosti evidované:

- na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Devín ako pozemok „KN E“ parc. č. 3057/27, k.ú. Devín. Hodnotené pozemky sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava,
- na liste vlastníctva č. 649, k.ú. Devín ako pozemky „KN C“ parc. č. 1209/30, 1993/7, k.ú. Devín. Hodnotené pozemky sú vo vlastníctve fyzickej osoby.

List vlastníctva č. 1, k.ú. Devín

- (pozn.: uvádzané sú len ohodnocované pozemky)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu					
Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
3057/ 27	242	ostatná plocha	0		1
Legenda:					
Umiestnenie pozemku:					
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce					

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
 1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 1 / 1
 Bratislava, PSČ 814 99, SR
 IČO : 603481

Titul nadobudnutia – podľa LV

Časť C: Ľarchy

Bez zápisu

Iné údaje: podľa LV

Poznámka: Bez zápisu

List vlastníctva č. 649, Devín

- (pozn.: uvádzané sú len ohodnocované pozemky)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape					
Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah Druh ch.n.
1209/ 30	121	ostatná plocha	34	1	
1993/ 7	150	zastavaná plocha a nádvorie	22	1	
Legenda:					
Spôsob využ. p. pozemku:					
22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti					
34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu					
Umiestnenie pozemku:					
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce					

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
 1 Gálik Karol r. Gálik, Leoša Janáčka 2, Trnava, PSČ 917 01, SR 1 / 1
 Dátum narodenia :
 Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-14908/15 zo dňa 25.06.2015

Časť C: Ľarchy

Bez zápisu

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 22.4.2021.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 22.4.2021 z verejnej komunikácie.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR, nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté.

Nesúlad skutkového stavu a údajov v katastri nehnuteľností:

Parcela registra „E“ parcelné číslo 3057/27 evidovaná na LV č. 1 k.ú. Devín

je evidovaná na mape určeného operátu a zapísaná na čiastočnom výpise z listu vlastníctva č. 1 o výmere 242 m2 pre vlastníka Hlavné mesto SR Bratislava.

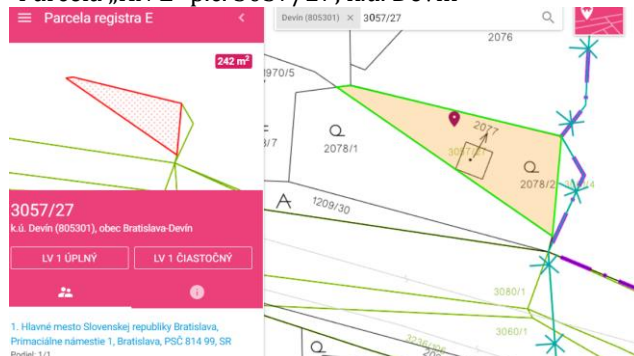
V registri „C“ sú pozemky reg. "C" KN parc.č. 2078/2 a parc.č. 2077 v k.ú. Devín vedené ako pozemok reg. "E" KN parc.č. 3057/27 (nie je založený list vlastníctva registri C).

Pri porovnaní súladu popisných a geodetických údajov katastra so skutočným stavom bol zistený nesúlad. V katastri nehnuteľností v jej mapovom podklade (katastrálnej mape) je na parcele reg „E“ p.č. 3057/27 (resp. v reg. „C“ p.č. 2078/2) evidovaný pozemok reg. „C“ KN p.č. 2077 ako zastavané plochy o výmere 17 m² so spôsobom využitia – pozemok na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom. K tejto nehnuteľnosti nie je založený list vlastníctva. V skutočnosti na ohodnocovanom pozemku nie je postavená budova, pozemok je využívaný ako záhrada.

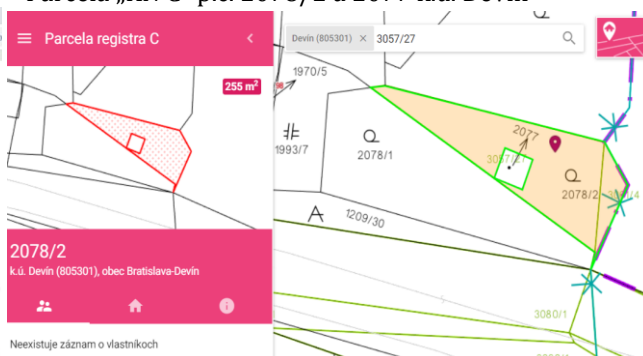
Bol zistený nesúlad vo výmere pozemkov (detaily viď grafické značenie parciel). Ohodnocovaný je pozemok reg. „E“ p.č. 3057/27 k.ú. Devín, jedná sa o pozemok KNE evidovaný v mape určeného operátu (nie katastra nehnuteľností), táto nemá v teréne presne definované hranice a jej výmera je nezáväzná.

Grafické vyznačenie parciel registra „C“ a „E“ KN (zdroj: mapka.gku.sk)

-Parcela „KN E“ p.č. 3057/27, k.ú. Devín



- Parcela „KN C“ p.č. 2078/2 a 2077 k.ú. Devín



Súčet výmery pozemkov v registri „C“ a registri „E“ katastra nehnuteľností nesúhlasia:

Register „C“ pozemok p.č. 2077 výmera 17m²
 pozemok p.č. 2078/2 výmera 255m²
 spolu výmera 272 m²

Register „E“ pozemok p.č. 3057/27 výmera 242 m²
 pozemok p.č. 3061/4 výmera 29 m²
 spolu výmera 271 m²

Parcely registra „C“ parcelné číslo 1209/30 a 1993/7 zapísané na LV č. 649, k.ú. Devín

Pozemok p.č. 1209/30 je zapísaný na výpise z listu vlastníctva č. 649 o výmere 121 m², ako ostatné plochy s spôsobom využitia ako pozemok na ktorom je skladová a manipulačná plocha, pre vlastníka Gálik Karol. Pri porovnaní súladu geodetických informácií so skutočným stavom konštatujem čiastočný súlad v spôsobe využívania pozemku. V čase ohodnotenia bol pozemok využívaný ako odstavná parkovacia plocha pri komunikácii Devínska cesta (jeho časť), na časti pozemku je postavená inžinierska stavba – komunikácia ulica Zlaté Schody.

Pozemok p.č. 1993/7 je zapísaný na výpise z listu vlastníctva č. 649 o výmere 150 m², ako zastavané plochy a nádvorja, s spôsobom využitia ako pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba. Pri porovnaní súladu geodetických informácií so skutočným stavom konštatujem súlad v spôsobe využívania pozemku. V čase ohodnotenia bol pozemok využívaný ako pozemok zastavaný inžinierskou stavbou.

Prístup k pozemkom

Prístup k pozemku KNC p.č. 3057/27 je z verejného priestranstva – pozemok KNC parc. č. 1993/9, k.ú. Devín. Pozemky KNC p.č. 1993/7 a 1209/30 k.ú. Devín sú začiatok miestnej komunikácie s názvom ulice Zlaté Schody, ktorá je napojená na komunikáciu Devínska Cesta, táto spája Bratislavu s mestskou časťou Devín.

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

- Pozemok „KN E“ parc. č. 3057/27, k.ú. Devín, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Devín,
- Pozemky „KN C“ parc. č. 1209/30, 1993/7, k.ú. Devín, zapísané na liste vlastníctva č. 649, k.ú. Devín,

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

- Pozemky a nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Devín a na liste vlastníctva č. 649, k.ú. Devín, okrem tých, ktoré sú uvedené v bode f)

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v rekreačne oblasti Zlaté schody, v jej dolnej časti situovanej pri komunikácii Devínska cesta. Jedná sa o lokalitu v okrese Bratislava IV, mestskej časti Devín. Lokalita je vzdialená asi 500 m od ul. Dlhé diely III v mestskej časti Karlova Ves a asi 5 km do centra Bratislavy, Starého Mesta – Podhradie, čo je asi 10 minút cesty autom. Doprava je možná aj autobusovou mestskou dopravou.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemok sa nachádza v svahovitom teréne. Daná lokalita má dobrú občiansku vybavenosť.

Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej verejnej komunikácii. Dostupnosť do centra je do 15 min autom. Pracovné príležitosti sú v Bratislave výborné, miera nezamestnanosti do 5% (www.upsvar.sk). Daná lokalita má dobrú občiansku vybavenosť.

Základné informácie o mestskej časti Bratislava - Devín

Bratislava – mestská časť Devín je jedna z najmenších mestských častí Bratislavy. Rozprestiera sa na sútoku riek Morava a Dunaj. Najvýznamnejšou historickou pamiatkou v obci je zrúcanina hradu Devín. Základné služby sú dostupné priamo v pôvodnej časti obce Devín (potraviny, škola, škôlka, pošta reštaurácie, miestny úrad, kostol, hotel), plné vybavenie je v dostupnej sídliskovej oblasti MČ Devínska Nová Ves – do 5 km. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v hl. meste SR a k prístupu do automobilových závodov v DNV dobrá, vyhľadávaná lokalita na bývanie a rekreáciu na úpätí malých Karpát a CHKO Devínska Kobyla.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľností (červená farba – pozemky vo vlastníctve súkromnej osoby, zelená farba – pozemky vo vlastníctve Hl.m.SR BA)

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok KNE“ p.č. 3057/27 bol v čase ohodnotenia využívaný ako záhrada.

Pozemky KNC 1993/7 a 1209/30 k.ú. Devín, okres Bratislava IV, sú zastavané plochy inžinierskou stavbou, miestnou komunikáciou, ul. Zlaté schody. Táto je prístupovou komunikáciou k ďalším pozemkom lokality Zlaté Schody.

V zmysle Územnoplánovacej informácia č. MAGS 00UPD 56956/2020-406356 zo dňa 9.9.2020 sú pozemky reg. "C" KN parc.č. 1209/30 a 1993/7 a pozemky reg. „C“ KN parc. č.2078/2 a parc.č. 2077 v k.ú. Devín vedené ako pozemok reg. "E" KN parc.č. 3057/27, LV č. 1 Funkčné využitie územia: *Malopodlažná zástavba obytného územia*, kód funkcie:102, rozvojové územie, kód reg. „B“.

Územný plán zóny Devín I stanovuje pre východnú časť parcely č. 1209/30, k.ú. Devín reguláciu: sprievodná zeleň komunikácii a zeleň s primárnou izolačnou funkciou, číslo bloku 180, rozvojové územie.

Územný plán zóny Devín I stanovuje pre západnú časť parcely č. 1209/30, k.ú. Devín a pre takmer celú časť parcely 1993/7 okrem východného cípu reguláciu: verejné komunikačné priestory.

Územný plán zóny Devín I stanovuje pre východný cíp parcely 1993/7, k.ú. Devín reguláciu: plochy zelene, číslo bloku 181, rozvojové územie

Územný plán zóny Devín I stanovuje pre parcelu č. 2087/2, k.ú. Devín reguláciu: bývanie v rodinných domoch, číslo bloku 179, typ B1, 2+1, rozvojové územie.

Záujmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme chránených území prírody a krajiny. Pozemok KNC parc. č. 1209/30, k.ú. Devín sa nachádza v inundačnom území.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Prístup k hodnoteným pozemkom je z miestnej komunikácie.

Na liste vlastníctva č. 1 a 649, k.ú. Devín nie sú evidované ťarchy viaznuce k predmetu ohodnotenia.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok vo vlastníctve Hl. m. SR BA

2.1.1.1.1 Pozemok na LV č. 1, k.ú. Devín

Pozemok „KNE“ p.č. 3057/27 v k.ú. Devín. Pozemok sa nachádza v zastavanom území na svahu nad Devínskou cestou. Prístup k pozemku je z komunikácie Devínska cesta cez komunikáciu Zlaté schody. Jedná sa o obytnú oblasť mesta Bratislava nazvanú Zlaté Schody. V okolí sa nachádzajú domy so štandardným vybavením (jedná sa o rozvojové územie, bývalá záhradkárská a rekreačná oblasť určená územným plánom na malopodlažnú zástavbu územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch). Pozemok je v tesnej blízkosti prostriedku MHD. Lokalita je obytňou a rekreačnou zároveň. Technická infraštruktúra je vedená v komunikácii Devínska cesta (optický kábel, elektrické vedenie 22Kv, vodovod) a Zlaté Schody (vodovod, elektrické vedenie). Pozemok je určený územným plánom na vyššie využitie ako je súčasné využitie pozemku (záhrada). V zmysle vydanéj UPI je pozemok v ochrannom pásme chránených území prírody a krajiny.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciácie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m². Jednotlivé koeficienty spolu s odôvodnením sú uvádzané nižšie v tabuľke. Ako redukujúci faktor uvažujem skutočnosť - malá výmera pozemkov a nevhodný tvar – pozemky samostatne nevyužitelné ako plnohodnotné stavebné pozemok, ochranné pásmo.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3025/27	ostatná plocha	242,00	1/1	242,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Ide o územným plánom určenú obytnú zónu mesta Bratislava, v MČ Devín</i>	1,55

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>Lokalita so štandardnými rodinnými domami a rekreačnými chatkami</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD s hustou premávkou</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná a rekreačná oblasť</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>V blízkosti sa nachádzajú verejné prípojky vody, elektriny, optická sieť</i>	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich 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>Pozemok slúži ako záhrada. V zmysle územného plánu je určený na výstavbu rodinného domu.</i>	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Ide o pozemok nepravidelného tvaru. Nachádza sa v ochrannom pásme chránených území prírody a krajiny. - Vzhľadom na tvar a výmeru - samostatne ťažšie využiteľný ako plnohodnotný stavebný pozemok.</i>	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,55 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,30 * 0,75$	2,3576
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3576$	156,52 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 3025/27	$242,00 \text{ m}^2 * 156,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	37 877,84
Spolu		37 877,84

2.1.1.2 Pozemok vo vlastníctve súkromnej osoby**2.1.1.2.1 Pozemky na LV č. 649, k.ú. Devín**

Pozemok KNC p.č. 1209/30 a pozemok KNC p.č. 1993/7 v k.ú. Devín sa nachádzajú v zastavanom území pri Devínskej ceste. Pozemok p.č. 1993/7 je zastavaný inžinierskou stavbou komunikáciou ul. Zlaté schody. Pozemok p.č. 1209/30 je čiastočne zastavaný komunikáciou a čiastočne sa jedná o odstavnú plochu pri komunikácii Devínska cesta. Jedná sa o obytnú oblasť mesta Bratislava. V okolí sa nachádzajú domy so štandardným vybavením (jedná sa o rozvojové územie, bývalá záhradkárska a rekreačná oblasť určená územným plánom na malopodlažnú zástavbu územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch). Pozemky sú v tesnej blízkosti prostriedku MHD. Lokalita je obytnou a rekreačnou zároveň. Technická infraštruktúra je vedená v komunikácii Devínska cesta (optická sieť, elektrické vedenie 22Kv, vodovod).

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciácie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m². Jednotlivé koeficienty spolu s odôvodnením sú uvádzané nižšie v tabuľke.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
---------	--------------	--------------------------------	------------------------	--------------------------

1209/30	ostatná plocha	121,00	1/1	121,00
19993/7	zastavaná plocha a nádvorie	150,00	1/1	150,00
Spolu výmera				271,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Ide o územným plánom určenú obytnú zónu mesta Bratislava, v MČ Devín</i>	1,55
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Na hodnotených pozemkoch sa nachádza prevažne spevnená komunikácia</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD s hustou premávkou</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná a rekreačná oblasť</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>V blízkosti sa nachádzajú verejné prípojky vody, kanalizácie, elektriny, optická sieť</i>	1,30
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.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Nachádza sa v ochrannom pásme chránených území prírody a krajiny. Z časti zasahuje do indukčného územia.</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,55 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 0,90$	2,1218
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1218$	140,87 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1209/30	$121,00 \text{ m}^2 * 140,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 045,27
parcely č. 19993/7	$150,00 \text{ m}^2 * 140,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 130,50
Spolu		38 175,77

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **Pozemok „KN E“ parc. č. 3057/27, k.ú. Devín**, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Devín,
- **Pozemky „KN C“ parc. č. 1209/30, 1993/7, k.ú. Devín**, zapísané na liste vlastníctva č. 649, k.ú. Devín, za účelom zámeny pozemkov

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 27.04.2021, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a nehnuteľnosť nedosahuje výnos formou prenájmu.

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

76 053,61 €

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

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

c) Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemky vo vlastníctve Hl. m. SR BA	
Pozemky	
Pozemok na LV č. 1, k.ú. Devín - parc. č. 3025/27 (242 m ²)	37 877,84
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemky vo vlastníctve Hl. m. SR BA	37 877,84
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemky vo vlastníctve súkromnej osoby	
Pozemky	
Pozemky na LV č. 649, k.ú. Devín - parc. č. 1209/30 (121 m ²)	17 045,27
Pozemky na LV č. 649, k.ú. Devín - parc. č. 1993/7 (150 m ²)	21 130,50
Spolu pozemky (271,00 m²)	38 175,77
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemky vo vlastníctve súkromnej osoby	38 175,77
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	76 053,61
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	76 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatšesťtisícsto Eur	

V Bratislave dňa 27.04.2021

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. Objednávka č. OTS2101339 SNM/21/031/SBa zo dňa 09.04.2021 Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) (1x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, čiastočný, k.ú. Devín zo dňa 27.04.2021 cez katastrálny portál (6 x A4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. . 649, k.ú. Devín zo dňa 27.04.2021 cez katastrálny portál (1 x A4)
4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, čiastočný, k.ú. Devín zo dňa 27.04.2021 cez katastrálny portál (1x A4)
5. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 649, k.ú. Devín zo dňa 27.04.2021 cez katastrálny portál – (1x A4)
6. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 27.04.2021 vytvorená cez katastrálny portál – (1 x A4)
7. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPD 56956/2020-406356 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 09.09.2020 na predmetné pozemky – (9x A4)
8. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
9. Fotodokumentácia – (1 x A4)