

Znalec: Ing.arch. Anna Zajková
Jelačičova 20, 821 08 Bratislava
tel.: 0905 865 458, e-mail: anna.zajkova@gmail.com, evid.č. 914015

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. 1, 814 9 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): z 25.6.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 170/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 849 v k.ú. Devín, Bratislava - mestská časť Devín, okres Bratislava IV., v spoluvlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy v 1/2.

Počet listov (z toho príloh): 14 listov formátu A4 (z toho príloh 5 listov)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov pozemku parc.č. 849 v k.ú. Devín, Bratislava - mestská časť Devín, okres Bratislava IV.

2. Dátum vyžiadania posudku: 25.6.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 21.7.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.7.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS 1401783, SNM 14/81/MR
- KM s vyznačením pozemku parc.č. 849 k.ú. Devín vo vlastníctve Hl.m. SR Bratislavy v 1/2

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z KN, z listu vlastníctva č. 161-čiasť k.ú. Devín, okres Bratislava IV., vytlačený 18.7.2014 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- Aktuálna kópia z KM na parc.č. 161 k.ú. Devín, okres Bratislava IV., vytlačená 18.7.2014 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- Obhliadka predmetného územia 21.7.2014
- Fotodokumentácia dňa 21.7.2014

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na pozemku.

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. Pre stanovenie VŠH **metódou polohovej diferenciacie** som sa rozhodla po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemala 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 nehnuteľností 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:

Nehuteľnosť je v KN evidovaná na liste vlastníctva č. **161** k.ú. Devín, obec Bratislava-m.č. Devín, okres Bratislava IV. popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera	druh pozemku	spôsob využ.	umiest.poz.	druh ch.n.
849	255 m ²	zastavané plochy a nádvorí	18	1	101

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

por.č. Vlastník:

1 Hl. mesto SR Bratislava, Primaciálne nám 1
spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia : Rozhodnutie č. 542/1967-XVII-273 zo dňa 20.5.1967

por.č. Vlastník:

3 Miklík Andrej , Avarská 1070/4, 841 0 Bratislava, SR
dátum narodenia: 11.9.1980
spoluvlastnícky podiel: 4/12

Titul nadobudnutia : Osvedčenie o dedičstve 65D/771/2008-37 zo dňa 10.2.2009
Kúpna zmluva V-28296/11 zo dňa 2.12.2011

por.č. Vlastník:

4. Miklíková Lucia, r. Miklíková, Svoradova 9, 811 03 Bratislava, SR
dátum narodenia: 2.1.1982
spoluvlastnícky podiel: 1/12

Titul nadobudnutia : Osvedčenie o dedičstve 65D/771/2008-37 zo dňa 10.2.2009

por.č. Vlastník:

4. Miklíková Hana, r. Miklíková, Avarská 1070/4, 841 0 Bratislava, SR
dátum narodenia: 21.1.1987
spoluvlastnícky podiel: 1/12

Titul nadobudnutia : Osvedčenie o dedičstve 65D/771/2008-37 zo dňa 10.2.2009

C. Ľarchy: bez zápisu

Iné údaje: Údržba LV

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.7.2014 za prítomnosti spoluvlastníka pána Miklíka. Súčasťou obhliadky bolo zistenie skutkového a právneho stavu. Na šetrenie bola poskytnutá KM s vyznačením predmetného pozemku parc.č. 849 k.ú. Devín. Znalec si vytlačil z katastrálneho portálu aktuálny LV č. 161-čiasťový a kópiu z KM na parc.č. 849 k.ú. Devín. Predmetný pozemok je situovaný v zastavanom území mestskej časti Devín. Prístupný je z ul. Avarská a cez pozemky parc. č. 850, 847 846 (LV č. 160) a parc.č.848 (LV č. 1728), ktoré sú vo spoluvlastníctve Andreja Miklíka , Lucie a Andrei Miklíkových. Pozemok parc.. 849 je využívaný ako záhrada a dvor k RD na parc.č. 847.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá

e) údaje katastra nehnuteľnosti

Obhliadkou bolo zistené, že pozemok parc.č. 849 je v súlade s predloženou katastrálnou mapou k.ú. Devín. Pozemok **parc.č. 849** s výmerou 255 m², evidovaný ako zastavané plochy na nádvorí, pozemok, na ktorom je dvor. Pozemok je v chránenej krajinskej oblasti. Umiestnený je v zastavanom území obce. Pozemok je evidovaný na **LV č. 161 - čiastočný**.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Pozemok parc.č.849 k.ú., Devín

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v hlavnom meste SR, v katastrálnom území Devín, v okrese Bratislava IV., v časti zástavby rodinných domov, v pôvodnej časti obce Devín. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy, v prevažnej miere s rodinnou zástavbou. Jedná sa o časť Bratislavy s vinohradníckou tradíciou, v chránenej krajinskej oblasti, v blízkosti významnej prírodnej chránenej oblasti Devínska Kobyla, kopca Sandberk a povodia rieky Moravy. Devín je samostatnou prímestskou štvrtou, situovanou severozápadným smerom od centrálnej časti Bratislavy.

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. Je to jedna z najnavštevovanejších pamiatok v Bratislave.

V mestskej časti je dobre rozvinutá potrebná základná občianska vybavenosť, dopravné spojenie s centrom je vyhovujúce, vo vzdialenosti do 5-7 min. pešej chôdze je zastávka MHD. Cesta do centra Bratislavy trvá cca 15-20 min.

V blízkom okolí potrebná, základná občianska vybavenosť - centrum obce, kde je situovaný miestny úrad, pošta, kostol, kultúrny dom, základná sieť potravinových obchodov, ambulancie zdravotnej starostlivosti, je vzdialená v pešej dostupnosti 5-10 min.

V danej lokalite je dobrá možnosť rekreácie a oddychu, na západnom okraji Devína tečie rieka Morava - chránené územie alúvium rieky Moravy, pozdĺž vedie cyklistická cesta smerom do Bratislavy a Devínskej Novej Vsi, s novým cyklomostom do Rakúska, vo východnej časti k.ú. je úpätie chránenej krajinskej oblasti Devínska Kobyla, kde sú situované vinohrady.

Predmetný pozemok **parc.č. 849** je súčasťou RD súp. č. 1070 na parc.č. 847 a spolu s pozemkami parc.č. 846, 847, 848, 850 tvorí uzavretý, oplotený celok s prístupom z Avarskej ul. - parc.č. 849 a z Brigádnickej ul. - parc.č. 850.

V predmetnej lokalite sú inžinierske siete - elektrina, voda kanalizácia, plyn. Okolie je zastavané rodinnými domami rôzneho veku a charakteru - staršie rodinné domy aj novostavby.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetný pozemok je využívaný ako dvor k RD súp.č. 1070, na parc.č. 847. Časť stavby RD zasahuje do predmetného pozemku parc.č. 849. Na pozemku je ešte prízemná stavba so sedlovou strechou využívaná na hospodárske a skladové účely, ako príslušenstvo k rodinnému domu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pozemok je súčasťou k RD súp.č. 1070, samostatné využívanie pozemku parc.č. 849, vzhľadom na jeho charakter, veľkosť a vlastnícke vzťahy je prevádzkovo a územnoprávne nereálne.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****2.1.1.1.1 Pozemky parc.č. 849 k.ú. Devín**

Pozemok **parc.č. 849** sa nachádza v k.ú. Devín, v okrese Bratislava IV., v zastavanom území mestskej časti, v zástavbe rodinných domov. Pozemok je obdĺžnikového tvaru, s výmerou 255 m² a je súčasťou príslušenstva rodinného domu súp.č. 1070 na parc.č. 847 a spolu s príslušenstvom pozemkami parc.č. 846-848, 850 vytvára uzavretý, oplotený celok. Pozemok so SZ strany susedí s parc.č. 846 a 850, zo SV strany susedí s parc.č. 847 (zastavaný stavbou RD) a parc.č. 848. (Spoluvlastníci pozemkov parc.č.846-848 a parc.č. 850 sú spoluvlastníci pozemku parc.č. 849 v 1/2).

Cez pozemok neprechádzajú žiadne diaľkové ani miestne podzemné a ani nadzemné vedenia.

Predmetný pozemok je takmer rovinného charakteru, charakter terénu blízkeho okolia je mierne svahovitý severozápadným a západným smerom. V danej lokalite sú vybudované všetky inžinierske siete- elektrina, obecný vodovod, kanalizácia, plyn, telefón,

Priamy prístup na pozemok parc.č. 849 je po nespevnenej prístupovej slepej uličke z Avarskej ulice a nepriamo cez pozemok parc.č. 850 z ul. Brigádnická.

Predmetný pozemok parc.č.č. 8949 je vedený a využívaný ako dvor. V SV časti pozemku je zastavaný časťou RD súp.č. 1070, v JZ časti je na pozemku prízemná stavba so sedlovou strechou, využívaná ako príslušenstvo k RD.

Pri stanovení VŠH pozemku je zohľadnený charakter pozemku, jeho veľkosť a možnosť vlastného využitia, ktoré je zjavne veľmi redukujúce.

Redukujúce faktory pozemku:

- veľkosť pozemku
 - čiastočná zástavba časti RD súp.č. 1070
 - zatienenie pozemku zo západnej strany, takmer po celej dĺžke, dvojpodlažnou stavbou, ktorá stojí na hranici pozemku
 - spoluvlastnícky podiel na pozemku
 - schopnosť samostatnej existencie pozemku, ktorý by mohol byť charakterizovaný ako stavebný,
- Z uvedených dôvodov stanovujem redukujúci faktor na 0,75.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
849	zastavaná plocha a nádvorie	255	255,00	1/2	127,50

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,45
k _v 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 _D 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 _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,35

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,45 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,35 * 1,00 * 0,75$	1,5195
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5195$	100,88 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 255,00 \text{ m}^2 * 100,88 \text{ €/m}^2$	25 724,40 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/2 * 25 724,40 \text{ €}$	12 862,20 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov pozemku parc.č. 849 v k.ú. Devín, Bratislava - mestská časť Devín, okres Bratislava IV.,:

V posudku 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.

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: **12 862,20 €**

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Pozemky			
Pozemky parc.č. 849 k.ú. Devín - parc. č. 849 (127,5 m ²)	25 724,40	1/2	12 862,20
Spolu VŠH			12 862,20
Zaokrúhlená VŠH spolu			12 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **12 900,00 €**

Slovom: **Dvanásťtisícdeväťsto Eur**

V Bratislave dňa 27.7.2014

Ing. arch. Anna Zajková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS 1401783, SNM 14/81/MR
- KM s vyznačením pozemku parc.č. 849 k.ú. Devín vo vlastníctve Hl.m. SR Bratislavy v 1/2
- Výpis z KN, z listu vlastníctva č. 161-čiastočný k.ú. Devín, okres Bratislava IV., vytlačený 18.7.2014 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- Aktuálna kópia z KM na parc.č. 161 k.ú. Devín, okres Bratislava IV., vytlačená 18.7.2014 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- Fotodokumentácia dňa 21.7.2014

prílohy spolu: 5 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 914015 zo dňa 10. marca 2006 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914015.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 170/2014 znaleckého denníka č. 3

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 170/2014.

Ing.arch. Anna Zajková