

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 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): OTS1502938 SNM/15/112/AL

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 51/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN - parc.č. 2078/28, vo výmere 30 m², k.ú. Devín, okres Bratislava IV.

Počet listov (z toho príloh):	19 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)
Počet odovzdaných vyhotovení:	3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN - parc.č. 2079/48 - ostatné plochy, vo výmere 30 m², k.ú. Devín, okres Bratislava IV, zapísaného na LV č.1786 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

2. Dátum vyžiadania posudku: objednávka OTS1502938 SNM/15/112/AL

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 8.1.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 8.1.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1502938 SNM/15/112/AL, kópia 1xA4
- GP č.2509/2013 na oddelenie pozemkov pa.č. 2079/26,27,29
- KM s vyznačeným pozemkom
- Situácia nehnuteľnosti - 1x A4
- Územnoplánovacia informácia: MAGS SNM 45487/15-349507 zo dňa 13.11.2015, oddelenie ÚP oddelenie usmerňovania investičnej činnosti - 2x A4

5.2 Získané znalcom:

- Aktuálny výpis z KN z LV č. 1786 vytlačený 13.1.2016 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na poz. č.2079/28 kat. územie Devín, okres Bratislava IV., vytlačená 15.12.2015, M 1: 6257 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- Obhliadka skutkového stavu dňa 8.1.2016
- Fotodokumentácia dňa 8.1.2016

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.
- 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.
- 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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: stanovenie VŠH pozemku pre potreby Hl. mesta SR Bratislava

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. 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je **metóda polohovej diferenciácie**. Pre stanovenie VŠH **metódou polohovej diferenciácie** 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 súboru podkladov na porovnanie pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 1786 k.ú. Devín obec Bratislava- m.č. Devín, okres Bratislava IV. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc.č.	výmera	druh pozemku	spôsob využitia	umiest.poz.	druh chr. n.
2079/28	30 m ²	ostatné plochy	37	2	101

...

Legenda:

spôsob využitia: 37- pozemok na ktorom sú, skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovín alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú úžitok

101 - Chránená krajinná oblasť

Umiestnenie pozemku: 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: zápis GP č. 2509/2013 (č. overenia 2002/2013) na oddelenie pozemkov p.č. 1079/29,27,28

Titul nadobudnutia LV: Žiadosť o zápis C 32/86/ZI - VZ 85/86, Žiadosť 32/86/9993/DE- VZ 101/86, Žiadosť 32/9796/88/CS-VZ 131/86

GP č. 240/221-569-94/1 - VZ 90/95

GP č. 240-221-570/94

Žiadosť č. 321/41020/Ž/6471 z 25.9.1990 a GP č. 88013/1 - Vz 58/91

C. Ľarchy: bez zápisu

Iné údaje:

1 parc.č. 4127/2 po THM majetkoprávne neusporiadaná - Vz 1100/87

1 parc.č. 2406/2 je zväčšená o 45 m² podľa GP č. 240-221-570-94 - majetkoprávne neusporiadané - V-18894/12

1 Zápis GP č. 76/2011 (č. over. 1783/2011) na oddelenie pozemkov p.č. 2079/22,23, V-18894/12

1 GP č. 77/2011, č. over. 1784/11 na oddelenie pozemkov p.č. 1079/24, 2079/25, V-18896/12

1 GP č. 65/2011, č. over. 1729/11 na oddelenie pozemkov p.č. 1079/19, 20179/20, V-21443/12

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.1.2016 bez účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti. Súčasťou obhliadky bolo zistenie skutkového a právneho stavu. K obhliadke boli poskytnuté od zadávateľa podklady - časť KM, GP č. 2509/2013 a ÚPI predmetnej lokality, ktorej súčasťou je parc.č. 2079/28 k.ú. Devín. Znalec si vytlačil z katastrálneho portálu KN Výpis LV č. 1786 a Kópiu z KM na pozemok parc.č. 2078/28 k.ú. Devín. Predmetný pozemok nachádza mimo zastavaného územia obce v časti chránenej krajinskej oblasti.
- Prístup k pozemkom nie je z verejnej komunikácie, prístupný je len cez súkromný pozemok p.č. 2079/23 cez súkromný pozemok - parc.č. 2079/23 (pozemok vedený na LV č. 2491).
- Fotodokumentácia vyhotovená pri obhliadke.

d) technická dokumentácia

GP č. 2509/2013, KM, situácia

e) údaje katastra nehnuteľnosti

Pozemok parc.č. 2079/28 má výmeru 30 m², vedený je ako ostatné plochy v k.ú. Devín, okres Bratislava IV., mimo zastavaného územia obce, v chránenej krajinskej oblasti. Pozemok je vedený v popisných (na LV) aj v geodetických údajoch (KM) katastra nehnuteľností.

Vlastníkom pozemku je Hl. mesto SR Bratislava

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

Pozemok: parc.č. 2079/28 k.ú. Devín, Bratislava IV., v celosti

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 pozemok parc.č.2079/28, k.ú. Devín

Pozemok **parc.č. 2079/28**, s výmerou **30 m²**, sa nachádza v k.ú. Devín, v okrese Bratislava IV., mimo zastavaného územia obce v chránenej krajinskej oblasti, v zalesnenej lokalite, severne od obytnej zástavby sídliskového charakteru Dlhé Diely, v k.ú. Karlova Ves.

Predmetný pozemok parc.č. 2079/28 je obdĺžnikového tvaru, vo vnútornej časti, lemovaný z každej strany pozemkami. Pozemok susedí zo západnej strany s pozemkom parc.č. 2078/23, z južnej strany parc.č. 2079/20, zo severnej strany s parc.č. 2079/27, ktoré sú súčasťou zástavby radových rodinných domov, s prístupom zo Svíbovej ul. Z východnej strany predmetný pozemok susedí s parc.č. 3647/1 k.ú. Karlova Ves (pozemok vedený na LV č. 811, vlastníkom je Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s.)

Pozemok parc.č. 2079/28 nie priamo prístupný z verejnej komunikácie, alebo z verejného pozemku, prístupný je len cez pozemok parc.č. 2079/23 (pozemok je vedený na LV č. 2491, vo vlastníctve fyzickej osoby.)



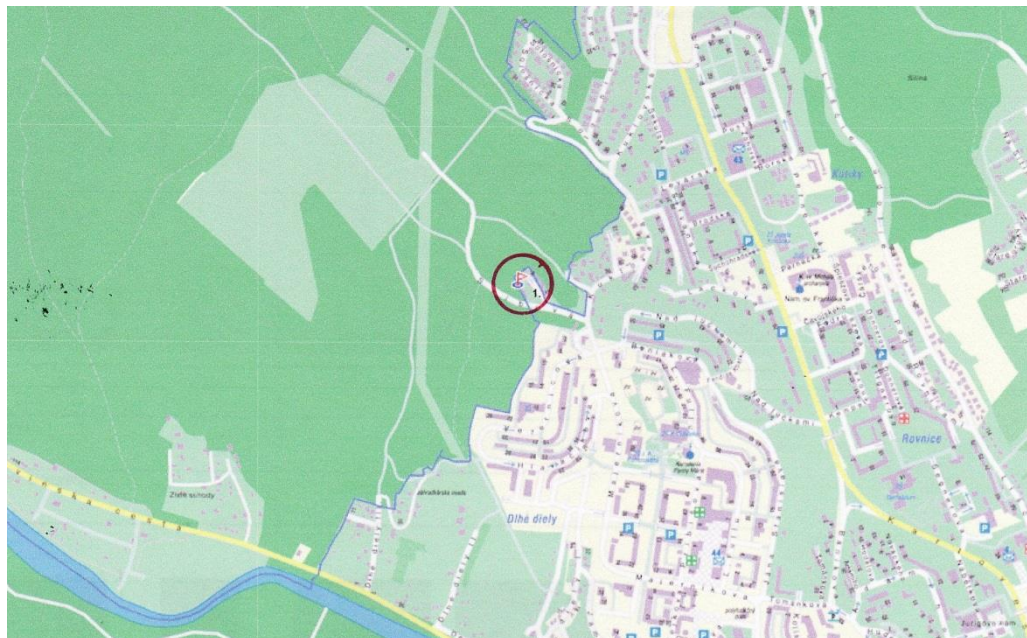
V predmetnej lokalite Dlhé Diely, sú vybudované všetky inžinierske siete - elektrina, mestský vodovod, kanalizácia, plyn, telefón,

V danej lokalite je základná občianska vybavenosť - obchody základného potravinového a iného charakteru, obchodné zariadenia väčšieho rozsahu, školské vybavenia - materské školy, základné školy, zariadenia zdravotníckeho charakteru, kostol, expozitúry bánk vybavenosť vyššieho charakteru je v centrálnej časti mesta.

Doprava v okolí nehnuteľnosti je dobrá. V pešej dostupnosti do 5-7 min. je zástavka MHD (konečná zástavba autobusov na Dlhých dieloch). Kvalita životného prostredia je výborná, lokalita je tichá, nerušená hlukom a prachom od dopravy.

Prístup k nehnuteľnosti nie je možný zo žiadnej verejnej komunikácie. Prístup je len cez pozemok parc.č.2079/22, 2079/4, 2079/23, vo vlastníctve fyzickej osoby, z jeho východnej strany.

Pri obhliadke v danej lokalite, nebol možný prístup až k pozemku, lokalita je oplotená zo všetkých strán.



Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, z roku 2007, v znení zmien a doplnkov je predmetné územie stanovené funkčné využitie územia : pre vodné hospodárstvo, pre umiestňovanie stavieb a zariadení vodného hospodárstva, s prípustnosťou umiestnenia v obmedzenom rozsahu - služobné byty.

Ide o územie, kde ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie s predpokladanou mierou stavebných zásahov, ktoré nemenia charakter daného stabilizovaného územia.

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam z funkčného využitia územia zo situácie na trhu s nehnuteľnosťami pre Hl. mesto SR Bratislavu - 66,39 €/m², ktoré upravujem koeficientami, podľa skutkového stavu (následná tabuľka).

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom, vzhľadom na polohu a využitie pozemku

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom, vzhľadom na druh pozemku, jeho polohu a možnosť prístupu. Pozemok je neprístupný z verejnej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2079/28	ostatná plocha	30	30,00	1/1	30,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 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	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	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_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky na chránených územiach	1,20
k_r koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,20 * 0,70$	1,5523
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5523$	103,06 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 30,00 \text{ m}^2 * 103,06 \text{ €/m}^2$	3 091,80 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 2079/28 k.ú. Karlova Ves.

V posudku bola použitá metóda polohovej diferenciácie v zmysle vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z.z. ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

3 091,80 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
pozemok parc.č.2079/28, k.ú. Devín - (30 m ²)	3 091,80
Spolu VŠH	3 091,80
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 090,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 090,00 €**

Slovom: **Tritisícdeväťdesiat Eur**

V Bratislave dňa 25.2.2016

Ing. arch. Anna Zajková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1502938 SNM/15/112/AL, kópia 1xA4
- Aktuálny výpis z KN z LV č. 1786 vytlačený 13.1.2016 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na poz. č.2079/28 kat. územie Devín, okres Bratislava IV., vytlačená 15.12.2015, M 1: 6257 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- GP č.2509/2013 na oddelenie pozemkov parc.č. 2079/26,27,29
- KM s vyznačeným pozemkom
- Situácia nehnuteľnosti - 1x A4
- Územnoplánovacia informácia: MAGS SNM 45487/15-349507 zo dňa 13.11.2015, oddelenie ÚP oddelenie usmerňovania investičnej činnosti - 2x A4
- Fotodokumentácia dňa 8.1.2016

prílohy spolu: 10 strán 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 51/2016 znaleckého denníka č. 5

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 51/2016

Ing.arch. Anna Zajková