

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): OTS1502681 SNM/15/107/SBe

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 60/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN - parc.č.2822/70, zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 48 m², k.ú. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV.

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

17 strán formátu A4 (z toho príloh 9 strán)
2x rovnopis + 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN - parc.č.2822/70, zastavané plochy a nádvorí, vo výmere 48 m², k.ú. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV.

2. Dátum vyžiadania posudku: objednávka OTS1502681 SNM/15/107/SBe

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 17.2.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.2.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1502681 SNM/15/107/SBe, kópia 1xA4
- Výpis z KN z LV č. 4996, parc.č. 2822/70 z 2.11.2015
- KM s vyznačeným pozemkom - 1xA4
- Situácia nehnuteľnosti - 1x A4
- Územnoplánovacia informácia: MAGS ORM 58264/2015-391849 zo dňa 9.12.2015, sekcia ÚP oddelenie usmerňovania investičnej činnosti - 2x A4

5.2 Získané znalcom:

- Aktuálny výpis z KN z LV č. 4996, vytlačený 17.2.2016 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na poz. č.2822/70 kat. územie Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV., vytlačená 27.2.2016, cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk) - 2x
- Obhliadka skutkového stavu dňa 17.2.2016
- Fotodokumentácia dňa 17.2.2016

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 Vyparina 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:

1. Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 996 k.ú. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV., vytlačený 17.2.2016 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk). 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.
2822/70	48 m ²	zastavané plochy a nádvoría	22	2	

Legenda:

spôsob využitia: 32- pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba

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

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník

- 1 Lančová Jarmila r. Buranová, MUDr. Gelnická 22, 831 06 Bratislava, SR

Dátum narodenia 1.2.1948

Spoluvlastnícky podiel: **1/4**

Titul nadobudnutia: PKV 1707

Osvedčenie o dedičstve 30D/329/2007, Dnot 59/2007-16 zo dňa 8.9.2007, Z-11741/07

- 2 Mareček Ján, PhDr., Brnianska 43, 811 04 Bratislava, SR

Dátum narodenia 9.5.1950

Spoluvlastnícky podiel: **1/2**

Titul nadobudnutia: PKV 1707

ROEP-Rozhodnutie KÚ v Bratislave č. 1/2004 (X-27/06 opr.) zo dňa 22.5.2006

Uznesenie o dedičstve D 52/93 zo dňa 22.12.1993- Z-720/94

- 3 Buran Ivan, MUDr., CSc., Šancová 3B, 831 04 Bratislava, SR

Dátum narodenia 27.4.1942

Spoluvlastnícky podiel: **1/4**

Titul nadobudnutia: PKV 1707

Osvedčenie o dedičstve 30D/329/2007, Dnot 59/2007-16 zo dňa 8.9.2007, Z-11741/07

C. Ťarchy:

Vecné bremeno podľa §22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslávská distribučná a.s, IČO: 36361518, podľa GP č.88/2014 (úrad. overený pod č. 1187/2014) na pozemku reg.C-KN parc.č. 2831/2, 2834/16 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 2X22KV VN linka č. 405 na trase Rz Podvornice - Rz Malacky a linka č. 1041 na trase Rz Podvornice - sídlisko Kostolné a Podhorská, Z-11289/14

Iné údaje:

Zápis GP č. 53/11 na obnovenie hraníc p.č. 4387 (nové p.č. 2834/16, 2822/70, 2831/2), R-2882/1

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.2.2016 bez účasti zástupcov vlastníka nehnuteľnosti. Súčasťou obhliadky bolo zistenie skutkového a právneho stavu. K obhliadke boli poskytnuté od zadávateľa podklady - časť KM, situácia, ÚPI predmetnej lokality, ktorej súčasťou je parc.č. 2822/70 k.ú. Devínska Nová Ves. Znalec si vytlačil z katastrálneho portálu KN Výpis LV č. 4996 k.ú. Devínska Nová Ves. Predmetný pozemok nachádza mimo zastavaného územia. Pozemok parc.č. 2822/70 je súčasťou inžinierskej stavby - cestnej komunikácie.
- Fotodokumentácia vyhotovená pri obhliadke.

d) technická dokumentácia

situácia nehnuteľnosti, časť KM s predmetným pozemkom

e) údaje katastra nehnuteľnosti

Pozemok parc.č. 2822/70 má výmeru 48 m², vedený je ako zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV, mimo zastavaného územia obce. Pozemok je vedený v popisných (na LV) aj v geodetických údajoch (KM) katastra nehnuteľností. Pozemok je vedený na LV č. 4996 k.ú. Devínska Nová Ves.

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

Pozemok: parc.č. 2822/70 k.ú. Devínska Nová Ves, v celosti

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

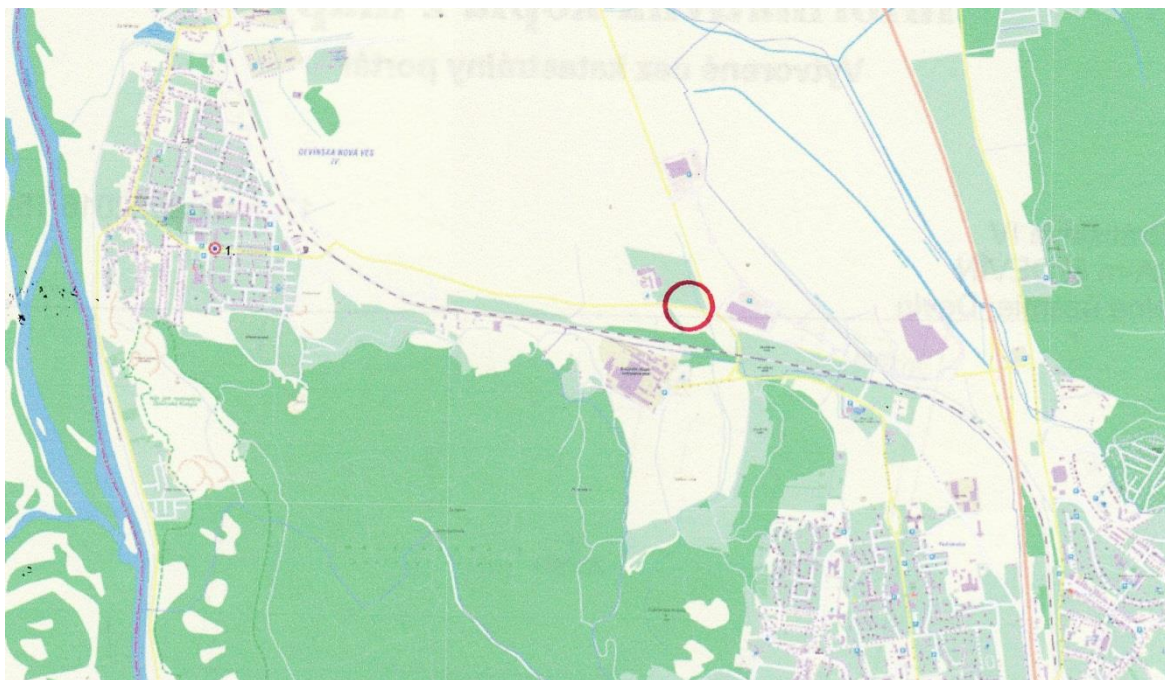
2.1 POZEMKY

2.1.1. POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1. Pozemok parc.č.2822/70, k.ú. Devínska Nová Ves

Pozemok **parc.č. 2822/70**, s výmerou **48 m²**, sa nachádza v k.ú. Devínska Nová Ves, v okrese Bratislava IV., mimo zastavaného územia obce, vedený na LV č., 4996.

Predmetný pozemok parc.č. 2822/70 je pozdĺžneho lichobežníkového tvaru, podľa LV č. 4996 je na pozemku vedená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, poľná cesta, chodník a ich súčasti. Predmetný pozemok parc.č.2822/70 je súčasťou spevnenej asfaltovej, cestnej dopravnej komunikácie, komunikácie - parc.č. 2822/20, (parc.č. 2822/20 nie je vedený na LV).



Predmetný pozemok je rovinatého charakteru, ako súčasť komunikácie, je situovaný v lokalite pozdĺž cestnej dopravnej komunikácie : Lamač - Devínska Nová Ves, západne cca 130 m od kruhovej križovatky. Pozemok je zarastený trávou.

V predmetnej lokalite sa nenachádza súvislá obytná zástavba, v blízkosti sa nachádzajú stavby obchodného charakteru - Hornbach, METRO (východným smerom).

Z východnej strany je pozemok lemovaný malým vodným tokom - Veľkolúcky potok.

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, z roku 2007, v znení zmien a doplnkov je predmetné územie stanovené funkčné využitie územia : plochy námestí a ostatné komunikačné plochy.

Pozemok je súčasťou plochy obslužnej komunikácie FT C1 + C s MHD. Západná časť pozemku zasahuje do biocentra a biokoridoru miestneho potoka Veľkolúcky potok.

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 znižujúcich faktorov určujem odborným odhadom, vzhľadom na tvar, veľkosť a charakter pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2822/70	zastavané plochy a nádvoria	48	48,00	1/1	48,00

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	1,00
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	4. priemyselná poloha	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient znižujúcich 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} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 0,70	0,7700
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 0,7700	51,12 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 48,00 m ² * 51,12 €/m ²	2 453,76 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 3156/5 k.ú. Ružinov.

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:

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

2 453,76 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
pozemok parc.č.2822/70, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2822/70 (48 m ²)	2 453,76
Spolu VŠH	2 453,76
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 450,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 450,00 €**

Slovom: **Dvetisícštyristopäťdesiat Eur**

V Bratislave dňa 6.3.2016

Ing. arch. Anna Zajková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1502681 SNM/15/107/SBe, kópia 1xA4
- Výpis z KN z LV č. 4996, parc.č. 2822/70 z 2.11.2015
- Aktuálny výpis z KN z LV č. 4996, vytlačený 17.2.2016 cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na poz. č.2822/70 kat. územie Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV., vytlačená 27.2.2016, cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- KM s vyznačeným pozemkom - 1xA4
- Situácia nehnuteľnosti - 1x A4
- Územnoplánovacia informácia: MAGS ORM 58264/2015-391849 zo dňa 9.12.2015, sekcia ÚP oddelenie usmerňovania investičnej činnosti - 2x A4
- Fotodokumentácia

prílohy spolu: 9 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 60/2016.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 60/2016

Ing.arch. Anna Zajková