

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava
☎ 0903 404 301 ✉ kapusta.znalec55@gmail.com
evidenčné číslo: 911 517

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka číslo OTS1700767 SNM/17/024/SBa, zo dňa
03.03.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 51/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc.č.1790/2 - záhrady o výmere 36m²,
na ulici Na hriadkach, v Bratislave - mestskej časti Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV, v
k.ú.Devínska Nová Ves (zapísaný na LV č.4172), pre účely prevodu vlastníckych práv.

Počet listov : 18 (z toho **10** príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN parc.č.1790/2 - záhrady o výmere 36m², na ulici Na hriadkach, v Bratislave-mestskej časti Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV, v k.ú.Devínska Nová Ves (zapísaný na LV č.4172).

2. Dátum vyžiadania posudku:

03.03.2017

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

14.03.2017

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

14.03.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Informatívna kópia z mapy
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, Sekcia územného plánovania oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, pod číslom MAGS OUIK 57207/2016-386810, dňa 03.11.2016

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4172, k.ú. Devínska Nová Ves, zo dňa 20.03.2017, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú.Devínska Nová Ves, zo dňa 20.03.2017, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Poznanky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

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 znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.(ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z., vyhl.č. 33/2009 Z.z., vyhl.č.107/2016 Z.z. a vyhl.č.256/2016 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrálnych nehnuteľnostiach a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Pre účely prevodu vlastníckych práv.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase.

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 neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojení územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR,$$

kde

kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

kV – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

kP – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

kI – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

kZ – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

kR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z dôvodu veľkosti a tvaru posudzovanej nehnuteľnosti.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :

-podľa listu vlastníctva č. **4172**, k.ú. Devínska Nová Ves

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 1790/2 - záhrady o výmere 36m² 4 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

Iné údaje:

- Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.03.2017.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.03.2017.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:
Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, informatívna katastrálna mapa. Z poznatkov pri miestnom šetrení vyplýva, že ohodnocovaný pozemok je situovaný v tesnom susedstve pozemkov parc.č.1840/2,1790/3. Pozemok parc.č.1790/2 je podľa ÚPI určený na funkčné využitie (číslo funkcie-102) - málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Pozemok registra "C" KN parc.č.1790/2 je zapísaný v KN na LV č.4172 popisným spôsobom ako "záhrady". Ohodnocovaný pozemok bol v minulosti využívaný ako záhrada, v súčasnosti ako manipulačná stavebná plocha. Pozemok je zakreslený v katastrálnej mape v obrysoch, ktoré súhlasia so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1.Pozemok

- parc.č.1790/2 - záhrady o výmere 36 m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

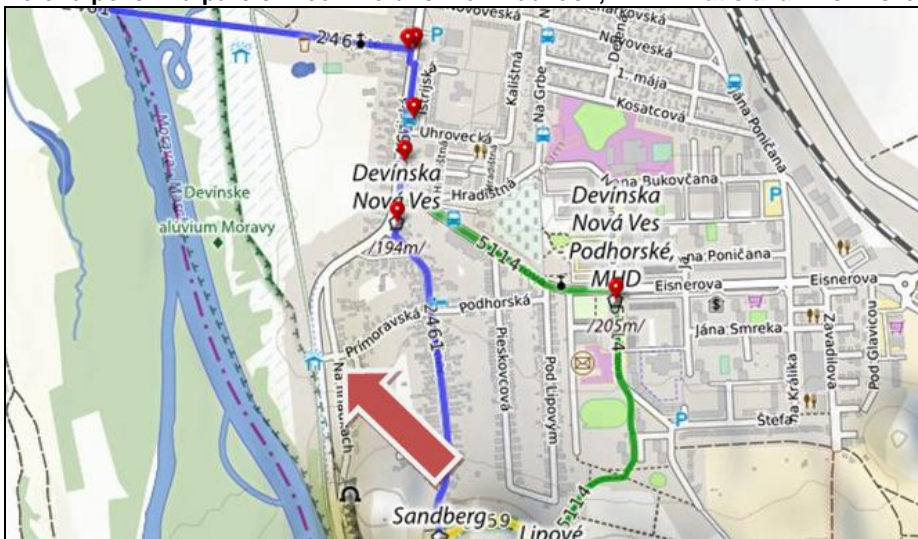
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok registra "C" KN parc.č.1790/2 je situovaný na ulici Na hriadkach, v MČ Bratislava - Devínska Nová Ves, v jej okrajovej časti. Pozemok tvorí resp.tvoril súčasť záhrady, ktorá bola situovaná na pozemku registra "C" KN parc.č.1790/3, ktorá je podľa LV č. 4090 vo vlastníctve súkromnej osoby- v súčasnosti na uvedenom pozemku prebieha výstavba rodinného domu.

Devínska Nová Ves sa rozprestiera na okraji Záhorskej nížiny a na úpätí Devínskej Kobyly. Západnú hranicu obce tvorí rieka Morava, ktorá je súčasne aj prírodnou hranicou medzi Slovenskom a Rakúskom. Cez mestskú časť preteká potok Mláka, ktorý sa vlieva do Moravy. Neďaleko sútoku sa nachádza zrevitalizovaný rybník. Devínska Nová Ves je významným železničným uzlom, pretože je to jeden z dvoch železničných hraničných priechodov do Rakúska. Cez Devínsku Novú Ves prechádza železničná trať Bratislava - Kúty, slovenská časť trate Bratislava - Brno - Praha.

Dopravná infraštruktúra v okolí pozemku je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie (Istrijská a Eisnerová ulica) je bezproblémové. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii s asfaltovým kobercom - jedná sa o verejnú komunikáciu (situovaná je na parc.č.1790/7). Inžinierske siete v danej lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprád. Cesta autom do centra mesta je 15,4 km a trvá cca 20 minút. Najbližšie zástavky MHD (autobus) sú situované na ulici Istrijská, vo vzdialenosti cca 100 m. Občianska vybavenosť je situovaná na Istrijskej a Eisnerovej ulici.

Poloha pozemku parc.č.1790/2 na ulici Na hriadkach, v MČ Bratislava - Devínska Nová Ves:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok je v súčasnosti využívaný ako manipulačná stavebná plocha v súvislosti s výstavbou rodinného domu na vedľajšej parc.č.1790/3. Podľa ÚPI vydanéj Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy - sekcie územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, vydanéj pod zn.: MAGS OUIK 57207/2016-386810 zo dňa 03.11.2016 je

funkčné využitie pozemku označené ako "funkcia číslo 102" - t.j. málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojového územia. V budúcnosti je predpoklad využitia pozemku-priľahlý pozemok pri rodinnom dome.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z LV č.4172 nie je na ohodnocovaný pozemok zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. Prístup k pozemku je z verejnej komunikácie parc.č.1840/2. Cez pozemok je prístup na pozemok parc.č.1790/3. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti nie sú mi z dostupných podkladových materiálov známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Záhrady

POPIS

Pozemok registra "C" KN parc.č.1790/2 je situovaný na ulici Na hriadkach v Bratislave - MČ Devínska Nová Ves, v k.ú.Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV. Prístup k pozemku parc.č.1790/2 je zo spevnenej miestnej verejnej plochy (chodníka) a verejnej komunikácie -ulica Na hriadkach (situovaných na pozemku parc.č.1840/2-pozemok nemá v KN založený LV). Ohodnocovaný pozemok je situovaný na konci stavebného pozemku- parc.č. 1790/3(smerom k verejnej komunikácii) . Na pozemku parc.č.1790/3 prebieha výstavba rodinného domu.Posudzovaný pozemok má rovinatý charakter. Na pozemku resp. v jeho bezprostrednom okolí sú situované všetky druhy IS (vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby). Ohodnocovaný pozemok je tvaru pretiahnutého obdĺžnika resp.úzkého pásu. Pozemok je využívaný ako manipulačná stavebná plocha pri výstavbe rodinného domu na parc.č.1790/3.Pozemok nie je oplotený. Cez pozemok je v súčasnosti jediný prístup z verejnej plochy-komunikácie(ulica Na hriadkach) na pozemok parc.č.1790/3,na ktorom prebieha výstavba rodinného domu.Podľa Územnoplánovacej informácie č.j.MAGS OUIČ 57207/2016-38681 zo dňa 03.11.2016, vydanéj Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, je ohodnocovaný pozemok určený v zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z roku 2007, v znení zmien a doplnkov na funkčné využitie - málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie (číslo funkcie - 102). Na pozemku sa nenachádzajú žiadne stavby. Pozemok podľa svojej charakteristiky a určeného funkčného využitia v zmysle vydanéj ÚPI je posudzovaný ako stavebný.V budúcnosti je predpoklad využitia pozemku-ako príľahlý pozemok pri rodinnom dome.Posudzovaný pozemok má malú výmeru a tvar, v dôsledku týchto skutočností nie je možné ho využiť na samostatnú zástavbu stavebným objektom-uplatňovaný je redukujúci faktor.Nakoľko je o odkúpenie predmetného pozemku záujem-uplatňovaný je aj zvyšujúci faktor. V dotknutej lokalite sú vybudované všetky inžinierske siete.

V súčasnom období sa pohybujú ponukové ceny stavebných pozemkov(na výstavbu rodinných domov)na stránke www.reality.sk v prevládajúcich reláciách od 80,- do 210,- Eur/m². V posudku stanovená VŠH za 1 m² pozemku - 99,19 Eur je reálna trhová hodnota posudzovaného pozemku, s prihliadnutím na všetky okrajové podmienky dotknutého pozemku - situovanie v rámci mesta, vybavenosť lokality infraštruktúrou, prístupnosť k pozemku, možný účel využitia, redukujúce resp. zvyšujúce faktory, súčasná situácia na trhu s nehnuteľnosťami.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1790/2	záhrada	36	36,00	1/1	36,00

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	1,40
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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90

vzťahov		
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
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	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 1,10 * 0,70$	1,4941
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4941$	99,19 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 36,00 \text{ m}^2 * 99,19 \text{ €/m}^2$	3 570,84 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

3 570,84 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Záhrady - parc. č. 1790/2 (36 m ²)	3 570,84
Spolu VŠH	3 570,84
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 570,00

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: 3 570,00 €

Slovom: Tritisícpäťstosedemdesiat Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 30.3.2017

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva č.4172
5. Územnoplánovacia informácia
6. Fotodokumentácia
7. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 51/2017.

Podpis znalca