

**Ing. Dušan Holík , znalec z odboru
Stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľnosti
821 07 Bratislava**

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 1/2014

Zadávatel' znaleckého posudku : Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : číslo : OTS1303887 SNM/13/161/MR zo dňa 17.12.2013

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parc. KN č. 163/3 (podľa GP) v k. ú. Záhorská
Bystrica obec BA - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV

Počet strán posudku : (z toho príloh) :

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 1 pre archív znalca a CD-R

V Bratislave dňa 07.01.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku - parc. KN č. 163/3 (podľa GP) v k. ú. Záhorská Bystrica obec BA - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV

2. Dátum vyžiadania posudku: 17.12.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 02.01.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 02.01.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 17.12.2013
- Geometrický plán na zmenu hranice pozemkov p.č. 163/3 a 164/3, vyhotoviteľ Filip Fronc - GEOMEPA dňa 26.11.2013 pod č. plánu 168/2013, overený OÚ Bratislava, katastrálny odbor dňa 10.12.2013 pod č. 2544/2013
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 08.11.2013, vydal Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenie územného rozvoja mesta pod č.: MAG 369953/13
- Výrez z katastrálnej mapy s označením hodnotených pozemkov

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 k.ú. Záhorská Bystrica zo dňa 02.01.2014, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Záhorská Bystrica zo dňa 02.01.2014, vytvorená cez katastrálny portál
- Výrez zo satelitnej mapy
- Fotodokumentácia

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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť pozemok podľa priloženého geometrického plánu.

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

Prevod nehnuteľnosti.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1 v k.ú. Záhorská Bystrica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 163/3 záhrady o výmere 36 m²

parc.č. 164/3 záhrady o výmere 41 m²

B. Vlastníci:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

Spoluvlastnícky podiel :

1/1

C. Ťarchy:

Hodnotený pozemok bez zápisu.

Iné údaje:

Hodnotený pozemok bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.01.2014

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 02.01.2014

d) Technická dokumentácia:

K ohodnoteniu pozemkov sa nepožaduje.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Pri miestnej obhliadke bolo zistené, že skutočný stav nehnuteľnosti zodpovedá stavu zachytenému v katastri nehnuteľností. Pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape a zapísané na liste vlastníctva.

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

Parc. KN č. 163/3 (podľa GP)

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Ohodnocovaný pozemok parc. č. 163/3 (podľa GP) sa nachádza v mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica v katastrálnom území Záhorská Bystrica. Lokalita je vedená ako vonkajšie mesto s prevládajúcou uličnou zástavbou lemujúcou miestnu asfaltobetónovú komunikáciu - Trstínsku ulicu.. Nachádza sa v blízkosti centra m.č. kde premáva autobusová linka MHD spájajúca lokalitu s centrom mesta.

Dosažiteľnosť centra mesta prostriedkami MHD je v rozsahu cca 25 min. K zástavke MHD je peším presunom cca do 10 minút. Pracovné možnosti obyvateľstva v Bratislave sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia republiky. Okolité zástavbu tvoria prevažne nízkopodlažné rodinné domy, V mestskej časti sa nachádzajú základné služby. V okolí je dostatok plôch verejnej zelene. V dosahu dopravou MHD sú prímestské rekreačné a oddychové zóny.

Životné prostredie v okolí je ovplyvňované iba bežným hlukom a prachom od dopravy. Konfliktné skupiny či už priamo, alebo v bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli. V budúcnosti nie je možno očakávať výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali negatívny vplyv na existenciu pozemku - stabilizované územie. Hustota obyvateľstva je vzhľadom k zástavbe priemerná.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Jedná o novovytvorený pozemok, ktorý vznikol čiastočným scelením pozemkov parc. KN C č.163/3 a 164/3 a má slúžiť ako prístup k pozemkom parc. KN C 163/ 2 164/2

Podľa vydananej územnoplánovacej informácie, ktorá sa nachádza v prílohe znaleckého posudku, novovytvorený pozemok parcelné čísla 163/3 patrí do územia, ktoré má funkčné využitie „málopodlažná zástavba obytného územia“, číslo funkcie 102, stabilizované územie.

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

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1 - čiastočný, k.ú. Záhorská Bystrica na pozemku neviazne žiadna ťarcha. Iné riziká alebo závady pri miestnej obhliadke zistené neboli.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 podľa GP POPIS

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkárskejších osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa stanovuje podľa vyhlášky č. 254/2010 Z. z. pri metóde polohovej diferenciacie pomocou jednotkových východiskových hodnôt 1 m² pozemkov určených v závislosti od veľkosti a významu obcí v tabuľke v bode E 3 prílohy vyhlášky, ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientami zohľadňujúcimi polohovú diferenciaciu pozemku.

V zmysle Vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, sa všeobecná hodnota pozemkov platnom znení stanovuje v zmysle prílohy č. 3, časti E bodu D.3.1.1 podľa vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = M \times V\check{S}HMJ \quad [EUR]$$

kde: M - výmera pozemku v m²

V\check{S}HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa pri metóde polohovej diferenciacie stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [EUR/m^2]$$

kde: VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta zo vzťahu :

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kP \times kI \times kZ \times kR$$

kS - koeficient všeobecnej situácie (rozpätie 0,5 - 2,0)

kV - koeficient intenzity využitia (rozpätie 0,9 - 2,0)

kD - koeficient dopravných vzťahov (rozpätie 0,8 - 1,2)

kP - koeficient obchodnej polohy (rozpätie 0,9 - 2,0)

kI - koeficient druhu pozemku (rozpätie 0,8 - 1,5)

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (rozpätie 1,01 - 3,0)

kR - koeficient redukujúcich faktorov (rozpätie 0,20 - 0,99)

Všeobecná charakteristika pozemkov :

Pozemok mierne svahovitý, neoplotený, situovaný medzi rodinným domom popisné číslo 20 a popisné číslo 24 prístupný priamo z Trstínskej ulice po asfaltobetónovej komunikácii. Pozemok je nespevnený, z náletovými drevinami a relatívne klesá juhovýchodným smerom. V súčasnosti je predmetný pozemok prakticky nevyužívaný, slúži len ako občasný peší prístup k pozemku parc. KN č.163/2, resp. 164/2, k.ú. Záhorská Bystrica. Dopravne je lokalita obsluhovaná MHD - autobus. Dosah MHD peším presunom do 10 minút. Presun osobným autom do absolútneho centra mesta Bratislava do 20 minút. Možnosť napojenia na verejné rozvody inžinierskych sietí vody kanalizácie, plynu, elektriny a internetu. Výsledná jednotková všeobecná hodnota pozemku je v súlade s porovnateľnými pozemkami, ktoré sú ponúkané v danej lokalite realitnými agentúrami prostredníctvom internetových portálov.

Funkčné využitie územia možno označiť podľa územnoplánovacej informácie zo dňa 08.11.2013 (vid príloha) ako plochu pre malopodlažnú zástavbu obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie. Budúce využitie pozemku - ako prístup k pozemkom parc. č.163/2 a 164/2 na ktorých v súlade s ÚPI bude možné plánovať výstavbu rodinného domu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
163/3	záhrada	60	60,00	1/1	60,00

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	1,60
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 _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	2,1120
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1120$	140,22 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 60,00 \text{ m}^2 * 140,22 \text{ €/m}^2$	8 413,20 €

III. ZÁVER**1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku - parc. KN č. 163/3 (podľa GP) k. ú. Záhorská Bystrica, obec BA - m.č. Záhorská bystrica, okres Bratislava IV

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 02.01.2014, 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.

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
podľa GP	163/3	60,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA**Rekapitulácia :****Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 8 413,20 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
podľa GP - parc. č. 163/3 (60 m ²)	8 413,20
Spolu VŠH	8 413,20
Zaokrúhlená VŠH spolu	8 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **8 400,00 €**

Slovom: **Osemtisícštyristo Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V rámci spracovania znaleckého posudku neboli zistené žiadne ďalšie riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť pripravovaný právny úkon.

V Bratislave dňa 07.01.2014

Ing. Dušan Holík

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 17.12.2013
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 k.ú. Záhorská Bystrica zo dňa 02.01.2014, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Záhorská Bystrica zo dňa 02.01.2014, vytvorená cez katastrálny portál
- Výrez z katastrálnej mapy s označením hodnotených pozemkov
- Geometrický plán na zmenu hranice pozemkov p.č. 163/3 a 164/3, vyhotoviteľ Filip Fronc - GEOMEPEP dňa 26.11.2013 pod č. plánu 168/2013, overený OÚ Bratislava, katastrálny odbor dňa 10.12.2013 pod č. 2544/2013
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 08.11.2013, vydal Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenie územného rozvoja mesta pod č.: MAG 369953/13
- Výrez zo satelitnej mapy
- Fotodokumentácia
- CD-R