

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Uhrova ulica č. 22, 831 01 BRATISLAVA, Telefón/Fax : 02-20732970, Mobil : 0903/503148
E-mail : fajnorjozef@gmail.com

Zadávatel' znaleckého posudku : HLAVNÉ MESTO SR BRATISTAVA

Primaciálne nám. č. 1
814 99 BRATISLAVA

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1401323 SNM/14/65/SBa bola daná písomne
dňa 14.5.2014.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 9/2014

Vo veci : Pozemky parc.č.: 480/9, /10, /11 a /12 (v zmysle GP č. 122/2013 a podľa LV č. 4172)
Vápencová ulica, Bratislava
katastrálne územie Devínska Nová Ves

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 480/9, 480/10, 480/11 a 480/12 (v zmysle GP č. 122/2013 a podľa LV č. 4172), bez príslušenstva, zapísaných v liste vlastníctva č. 4172 katastrálne územie Devínska Nová Ves (evidované ako pôvodná "E" parcela č. 606/2) a nachádzajúcich sa v zastavanom území mesta, pri Vápencovej ulici, v mestskej časti Devínska Nová Ves, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 10 strán
prílohy : 24 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa + 1x v elektronickej forme.

V Bratislave, dňa 28.5.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je v zmysle písomnej objednávky č. OTS1401323 SNM/14/65/SBa zo dňa 14.5.2014, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľnosti, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 25.5.2014, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) - pozemkov parc.č.: 480/9, 480/10, 480/11 a 480/12 (v zmysle GP č. 122/2013 a podľa LV č. 4172), bez príslušenstva, zapísaných v liste vlastníctva č. 4172 katastrálne územie Devínska Nová Ves (evidované ako pôvodná "E" parcela č. 606/2), ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pozemky sú lokalizované v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Devínska Nová Ves, pri Vápencovej ulici.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 14. máj 2014

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 28. máj 2014

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 25. máj 2014

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 122/2013 na oddelenie pozemkov a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam parc.č.: 480/12 a 480/13 + výkaz výmer, mapový list č. Stupava 3-5/44 a 3-6/22, katastrálne územie Devínska Nová Ves, overený Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, pod č. 2273/13 zo dňa 22.november 2013
- Stanovisko technickej infraštruktúry
- Snímka z katastrálnej mapy s vyznačením pozemkov (bez identifikačných údajov)
- Detail s vyznačením pozemkov (bez identifikačných údajov)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením umiestnenia na mape mesta
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 52514/2013-317805 / MAG 340641/2013, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, zo dňa 11.9.2013
- Objednávka č. OTS1401323 SNM/14/65/SBa, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 14.5.2014

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4172, katastrálne územie Devínska Nová Ves, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 27.5.2014
- Výpis z katastra nehnuteľností č. (bez čísla) na parc.č. 480/9, katastrálne územie Devínska Nová Ves, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 30.5.2014
- Výpis z katastra nehnuteľností č. (bez čísla) na parc.č. 480/10, katastrálne územie Devínska Nová Ves, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 30.5.2014
- Výpis z katastra nehnuteľností č. (bez čísla) na parc.č. 480/11, katastrálne územie Devínska Nová Ves, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 30.5.2014
- Kópia z mapy určeného operátu na "E" parc.č. 606/2 katastrálne územie Devínska Nová Ves, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 27.5.2014
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.: 480/9 až 480/12, katastrálne územie Devínska Nová Ves, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 27.5.2014
- Situácia širších vzťahov - lokalizácia
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia

1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010).

1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., zo 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., z 18.5.2010
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z.z., kt. sa mení a dopĺňa vyhl. MS SR č. 490/2004 Z.z., z 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľností, nebola na znalca vznesená žiadna špeciálna požiadavka.

Znalecký posudok je vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010), za použitia programového vybavenia HYPO 8.51 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca) + 1x v elektronickej forme pre zadávateľa.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metodiky :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR, zo dňa 18.5.2010).

Všeobecnú hodnotu pozemkov je v zmysle platného cenového predpisu možné stanoviť jednou alebo viacerými z troch nasledovných metód :

- výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciácie

Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciácie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia. Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$VSH_{POZ} = M \times VSH_{MJ} \quad \{EUR\}$$

kde : VSH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m²)
 VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek
 k_{PD} - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_I \times k_Z \times k_R$$

kde : k_S - koeficient všeobecnej situácie
 k_V - koeficient intenzity využitia
 k_D - koeficient dopravných spojení
 k_P - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)
 k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku
 k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov
 k_R - koeficient redukujúcich (ponižujúcich) faktorov

VSH_{POZ} - všeobecná hodnota pozemku
 M - výmera pozemku v m²

1.2 Vlastnícké a evidenčné údaje :

1. LV č. 4172, katastrálne územie Bratislava - Devínska Nová Ves

- A. Majetková podstata : PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu
 Pozemok - parc.č. 606/2 Ostatné plochy 6631,00 m² (intravilán)
- B. Vlastník : HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava (1/1)
 (IČO : 00603481)
- C. Ľarchy : Bez zápisu.
 Iné údaje : Bez zápisu.
 Poznámka : Bez zápisu.

2. výpis z KN (LV nezaložený), katastrálne územie Bratislava - Devínska Nová Ves

- A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape
 Pozemok - parc.č. 480/9 Záhrady 18,00 m² (intravilán)
- B. Vlastník : NEZAPÍSANÝ
- C. Ľarchy : Bez zápisu.
 Iné údaje : Bez zápisu.
 Poznámka : Bez zápisu.

3. výpis z KN (LV nezaložený), katastrálne územie Bratislava - Devínska Nová Ves

- A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape
 Pozemok - parc.č. 480/10 Zastavané plochy a nádvoria 1,00 m² (intravilán)
- Majetková podstata : STAVBY
 stavba - súpis.č. 5651 na pozemku p.č. 480/10 Rodinný dom
- B. Vlastník : NEZAPÍSANÝ
- C. Ľarchy : Bez zápisu.
 Iné údaje : Bez zápisu.
 Poznámka : Bez zápisu.

4. výpis z KN (LV nezaložený), katastrálne územie Bratislava - Devínska Nová Ves

- A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape
 Pozemok - parc.č. 480/11 Zastavané plochy a nádvoria 2,00 m² (intravilán)
- Majetková podstata : STAVBY
 stavba - súpis.č. 5651 na pozemku p.č. 480/11 Rodinný dom
- B. Vlastník : NEZAPÍSANÝ
- C. Ľarchy : Bez zápisu.
 Iné údaje : Bez zápisu.
 Poznámka : Bez zápisu.

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotených nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 480/9, 480/10, 480/11 a 480/12 (v zmysle GP č. 122/2013), zapísaných v LV č. 4172 katastrálne územie Devínska Nová Ves (ako pôvodná "E" parc.č. 606/2), bola vykonaná dňa 25.5.2014 bez prítomnosti zainteresovaných. Nehnuteľnosti (pozemky) sa nachádzajú v hlavnom meste SR Bratislave, v mestskej časti Devínska Nová Ves, prevažne v rovinnom teréne zastavaného územia mesta, pri Vápencovej ulici.

Pozemky parc.č.: 480/9, 480/10 a 480/11 sú v KN zapísané ako "C" parcely klasifikované ako záhrady a zastavané plochy a nádvoria, no nemajú založený list vlastníctva.

Pozemky parc.č.: 480/10 a 480/11 sú zastavané stavbou súpis.č. 5651, ktorá je vo vlastníctve iného vlastníka, pozemky parc.č.: 480/9 a 480/12 neboli v čase obhliadky zastavané a slúžia ako zelená a prístupová plocha pred domom. Súčasné využitie pozemkov korešponduje aj s ich budúcim využitím v zmysle územno-plánovacej informácie - málopodlažná zástavba obytného územia (číslo funkcie 102), stabilizované územie.

Jedná sa o územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou, alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Prístup k pozemkom je po spevnenej asfaltovej komunikácii, dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá je aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, teplovodu a telefónu).

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predmetom ohodnotenia nie sú stavby, preto porovnanie technickej (projektovej) dokumentácie nebolo vykonané.

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listu vlastníctva, katastrálnej mapy a geometrického plánu) bolo vykonané medzi sebou navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívneho dokladu - LV č. 4172 katastrálne územie Devínska Nová Ves, vytvorených cez internetový portál Katastrálneho úradu (doklad nepoužiteľný na právne úkony). Porovnanie listu vlastníctva použitého pri ohodnotení s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál LV nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti - pozemky sú v liste vlastníctva riadne zapísané parcelným číslom, že sú právne vysporiadané a že vlastníctvo uvedené v priloženom liste vlastníctva je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (v zmysle GP č. 122/2013 a podľa LV č. 4172) :

1.6.1 pozemky parc.č.: 480/9, 480/10, 480/11 a 480/12

1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Devínska Nová Ves, pri Vápencovej ulici, prevažne v rovinatom teréne, v prevažne obytnej okrajovej časti mesta. Prístup k pozemkom je dobrý po spevnenej asfaltovej komunikácii, dostupnosť je dobrá pešo, veľmi dobrá automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, teplovodu a telefónu).

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotené pozemky parc.č.: 480/9, 480/10, 480/11 a 480/12 (v zmysle GP č. 122/2013), zapísané v LV č. 4172 katastrálne územie Devínska Nová Ves (ako pôvodná "E" parcela č. 606/2), druhovo klasifikované ako ostatné plochy. V čase obhliadky boli pozemky parc.č.: 480/10 a 480/11 zastavané stavbou súpis.č. 5651, ktorá je vo vlastníctve iného vlastníka a pozemky parc.č.: 480/9 a 480/12 neboli zastavané a slúžia ako zelená a prístupová plocha pred domom. Budúce využitie hodnotených pozemkov je v zmysle predloženej územno-plánovacej informácie (ÚPI č. MAGS ORM 52514/2013-317805 / MAG 340641/2013) definované ako **stabilizované územie s funkčným využitím pre málopodlažnú zástavbu obytného územia (číslo funkcie 102).**

Jedná sa o územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou, alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plocha. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia, alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH :

- prevládajúce : rôzne formy zástavby rodinných domov.

- prípustné : bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

- prípustné v obmedzenom rozsahu : zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, rozptýlené v území, alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času, rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širokému územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu, vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

- neprípustné : zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovanom území rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované, čo znamená, že územný plán ponecháva v takomto území súčasné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Odporúčanie : Preveriť na príslušnom cestnom správnom orgáne , či predmetné časti pozemkov nie sú súčasťou dopravného priestoru komunikácie, zároveň treba preveriť, či predmetné pozemky nie sú dotknuté výhľadovým dopravným zámerom.

Zmena súčasného využitia nie je pravdepodobná ani predpokladaná a ani možná, súčasné využívanie pozemku nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využívaním hodnoteného pozemku neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu energií v dostatočnom množstve a kvalite a riziká nehrozia ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností zostanú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Predmetom ohodnotenia sú "C" pozemky KN - pozemok parc.č. 480/9 klasifikovaný ako záhrada o výmere 18m², pozemky parc.č.: 480/10 a 480/11 klasifikované ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 3m² (1 + 2), ktoré sú zastavané stavbou súpis.č. 5651 a na ktoré nie je založený list vlastníctva a pozemok parc.č. 480/12 (v zmysle GP č. 122/2013), klasifikovaný ako ostatné plochy o výmere 404m² a zapísaný v LV č. 4172 v katastrálnom území Devínska Nová Ves (ako pôvodná "E" parc.č. 606/2). Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Devínska Nová Ves, pri Vápencovej ulici, v prevažne rovinnom teréne. Prístup k nehnuteľnostiam (pozemkom) je po spevnenej asfaltovej komunikácii, dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou) a dobrá je aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu a telefónu).

Pre správne ohodnotenie pozemkov je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly majú najvýznamnejší vplyv na hodnotu pozemku a jedine tieto dva faktory odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosti trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východiskovým merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú

skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku (napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku).

Konkrétne v tomto prípade dotknuté pozemky nie sú zastavané stavbami, využívané sú v zmysle priloženej ÚPI (ÚPI č. MAGS ORM 52514/2013-317805 / MAG 340641/2013 z 11.9.2013 - pozemky s funkčným využitím pre málopodlažnú zástavbu obytného územia (číslo funkcie 102) - stabilizované územie.

Porovnaním s cenami voľných a teda plnohodnotných stavebných a podnikateľských pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetovom portáli "www.reality.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici (ceny sa pohybujú v rozmedzí od 150,- do 250,- Euro/m²), odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, v tomto prípade predovšetkým možnosti využitia pozemkov (obmedzené z dôvodu zastavanosti a z dôvodu existencie nájomnej zmluvy), určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,7 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,99. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

2.2.1.1.1 Vápencová ulica

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
480/9	záhrada	18	18,00	1/1	18,00 m ²
480/10	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00 m ²
480/11	zastavaná plocha a nádvorie	2	2,00	1/1	2,00 m ²
480/12	ostatná plocha	404	404,00	1/1	404,00 m ²
Spolu výmera					425,00 m²

Obec :

Bratislava

Východisková hodnota :

66,39 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	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	1,35
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_d	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_p	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_i	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
Koeficient zvyšujúcich faktorov:		
k_z	5. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,70
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,99

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,35 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,45 * 1,70 * 0,99 = 2,8003$
Jednotková hodnota pozemku : $2,8003 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 185,91 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku : $425,00 \text{ m}^2 * 185,91 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{79\,011,75 \text{ EUR}}$

=====

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 480/9	3 346,38
parc. č. 480/10	185,91
parc. č. 480/11	371,82
parc. č. 480/12	75 107,64
Spolu	79 011,75

2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.
VŠH pozemkov = 79 011,75 EUR

=====

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť :

Pozemky parc.č.: 480/9, 480/10, 480/11 (LV nezaložený) a pozemok parc.č. 480/12 (v zmysle GP č. 122/2013), zapísané v LV č. 4172, katastrálne územie Devínska Nová Ves (ako pôvodná "E" parc.č. 606/2).

Vlastníci :

1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava, (IČO : 00603481) ... (1/1)

Účel znal.posudku :

Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Vápencová ulica	480/9	18,00
Vápencová ulica	480/10	1,00
Vápencová ulica	480/11	2,00
Vápencová ulica	480/12	404,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov "C" KN parc.č.: 480/9, 480/10, 480/11 (na ktoré nie je založený LV) a parc.č. 480/12 (v zmysle GP č. 122/3013), zapísaného v LV č. 4172 katastrálne územie Devínska Nová Ves (ako pôvodná "E" KN parc.č. 606/2), metódou polohovej diferenciácie. Nebola použitá kombinovaná metóda, ani porovnávacia metóda v pravom význame slova použitej vyhlášky, avšak cena za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite v čase ohodnotenia a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych pozemkov, popísaných v popise pozemkov.

Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciácie je štandardne používanou metódou, ktorá v tomto prípade a za použitia odporúčaných a vhodne zvolených koeficientov dostatočne a preukázateľne odzrkadľuje skutočnú všeobecnú hodnotu nehnuteľností.

Rekapitulácia :

Názov _____ Všeobecná hodnota _____

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota pozemkov: 79 011,75 EUR

=====

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

=====

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
Vápencová ulica - parc. č. 480/9 (18 m ²)	3 346,38
Vápencová ulica - parc. č. 480/10 (1 m ²)	185,91
Vápencová ulica - parc. č. 480/11 (2 m ²)	371,82
Vápencová ulica - parc. č. 480/12 (404 m ²)	75 107,64
Spolu pozemky (425,00 m²)	79 011,75
Spolu VŠH	79 011,75
Zaokrúhlene	79 000,00

Slovom : Sedemdesiatdeväťtisíc Eur

=====

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využívaním hodnoteného pozemku neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu energií v dostatočnom množstve a kvalite a riziká nehrozia ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti zostanú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 29.5.2014

Pečiatka :

Podpis : _____

Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 4172, k. ú. Devínska Nová Ves, vytvorený dňa 27.5.2014 (7 strán)
- Výpis z katastra nehnuteľností na parc.č. 480/9, k. ú. Devínska Nová Ves, vytvorený dňa 30.5.2014 (1 strana)
- Výpis z katastra nehnuteľností na parc.č. 480/10, k. ú. Devínska Nová Ves, vytvorený dňa 30.5.2014 (1 strana)
- Výpis z katastra nehnuteľností na parc.č. 480/11, k. ú. Devínska Nová Ves, vytvorený dňa 30.5.2014 (1 strana)
- Kópia z mapy určeného operátu na "E" parc.č. 606/2 k. ú. Devínska Nová Ves, vytvorená dňa 27.5.2014 (1 strana)
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.: 480/9 až 480/12, k. ú. Devínska Nová Ves, vytvorená dňa 27.5.2014 (1 strana)
- Snímka z katastrálnej mapy s vyznačením pozemkov (bez identifikačných údajov) (1 strana)
- Detail s vyznačením pozemkov (bez identifikačných údajov) (1 strana)
- GP č. 122/2013 na oddelenie pozemkov parc.č.: 480/12 a 480/13 + výkaz výmer, k. ú. Devínska Nová Ves, overený pod č. 2273/13 zo dňa 22.november 2013 (3 strany)
- Stanovisko technickej infraštruktúry (1 strana)
- ÚPI č. MAGS ORM 52514/2013-317805 / MAG 340641/2013, vydaná dňa 11.9.2013 (3 strany)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením umiestnenia na mape mesta (1 strana)
- Vizualizácia lokality (1 strana)
- Objednávka č. OTS1401323 SNM/14/65/SBa, daná vlastníkom dňa 14.5.2014 (1 strana)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910716, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 9/2014 znaleckého denníka č. 1/2014, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 9/2014.

Podpis znalca :