

Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

elektronicky dňa 3.4.2018 a písomne č. OTS1801131
SNM/18/034/SBe zo dňa 5.4.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 25/2018

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemku registra "C" KN parc. č. 588/4 - záhrady vo výmere 45 m², k. ú.
Rusovce, zapísaného na LV č. 1779 vo vlastníctve hlavného mesta SR
Bratislavy za účelom prevodu daného pozemku v prospech vlastníkov
pozemkov parc. č. 588/1,2,3, 587, 589/1,2 k. ú. Rusovce.

Počet strán: 17 z toho príloh: 8

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemku registra "C" KN parc. č. 588/4 - záhrady vo výmere 45 m², k. ú. Rusovce, zapísaného na LV č. 1779 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy za účelom prevodu daného pozemku v prospech vlastníkov pozemkov parc. č. 588/1,2,3, 587, 589/1,2 k. ú. Rusovce, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: objednávkou elektronicky 3.4.2018 a písomne č. OTS1801131 SNM/18/034/SBe zo dňa 5.4.2018, došlo 16.4.2018.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie technického stavu): stavu ku dňu obhliadky 17.4.2018.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu vykonanej obhliadky 17.4.2018.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1801131 SNM/18/034/SBe zo dňa 5.4.2018, došlo 16.4.2018 - elektronicky
- Kópia katastrálnej mapy – bez popisky so zakreslením polohy nehnuteľnosti - elektronicky
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUIČ 53779/17-397352, zo dňa 11.10.2017 pre p.č. 588/4 - elektronicky
- List vlastníctva č. 1779 – výpis z 18.9.2017, neverejná listina nepoužiteľná na právne úkony - elektronicky

1.5.2 Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 17.4.2018, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1779 – čiastočný výpis zo dňa 17.4.2018, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, neurčený na právne úkony, údaje platné k 16.4.2018
- Záznam z obhliadky dňa 17.4.2018 – fotodokumentácia skutkového stavu a prístupu k pozemku.
- Analýza trhu nehnuteľnosťami v území.

1.6 Použitý právny predpis:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- a) Vyhláška MS SR 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.
- b) Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- c) Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- d) Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- e) Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- f) Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- g) Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli vznesené.

1.9 Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zamýšľaný právny úkon – predaj pozemku žiadateľovi na užívanie pozemku ako neoddeliteľnej súčasti oplotenej záhrady na p.č. 588/3, 588/2 pred domom.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu vlastníckych práv *porovnávaním* nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje a pod.). K dispozícii sú inzerované ponuky obdobnej nehnuteľnosti – pozemku veľkostného charakteru ako je ohodnocovaný s určením na záhradu - v danej lokalite v obmedzenom počte, ktorým nie je možné zabezpečiť transakčný prístup pri stanovení všeobecnej hodnoty. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. Plocha je často zavádzajúca, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o pohybe trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, ktorú považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1779

V zmysle zadoväženého LV č. 1779 z 17.4.2018, sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností v obci Bratislava MČ Rusovce, okres Bratislava V, v katastrálnom území Rusovce, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr. n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
588/4	45	Záhrady	4		1	

Legenda:

Kód spôsobu využitia 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

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel (IČO)

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka: netýka sa predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Titul nadobudnutia: nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku).

Časť C: Ťarchy

Netýka sa predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Iné údaje: nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku).

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.4.2018 – nehnuteľnosť oplotená súvisle

s pozemkom záhrady na p.č. 588/3, pričlenená k záhrade, plné oplotenie. Stav nehnuteľnosti bol preverený z verejného priestranstva, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 17.4.2018 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v lokalite, využitie na pozemku. Zároveň boli preverené možnosti prístupu k nehnuteľnosti. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. K dispozícii bola územnoplánovacia informácia, z ktorej sú zrejme možnosti využitia pozemku. Pozemok je súčasťou stabilizovaného územia, kód využitia 102, súčasťou územného plánu zóny, v ktorom je spracovaná regulácia pre Pamiatkovú zónu Rusovce. Záujem využitia pozemku zo strany žiadateľa o kúpu je v súlade s ÚPI – zeleň pri dome.

e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Znalcom bola zaobstaraná bola aktuálna kópia katastrálnej mapy a informatívny list vlastníctva k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Pozemok je evidovaný v popisných aj grafických údajoch katastra nehnuteľností, má založený list vlastníctva.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- oplotený pozemok na p.č. 588/4 ako súčasť záhrady žiadateľa s prístupom z ulice Vývojová, v k.ú. Rusovce, v obci BA-MČ Rusovce, okres Bratislava V;

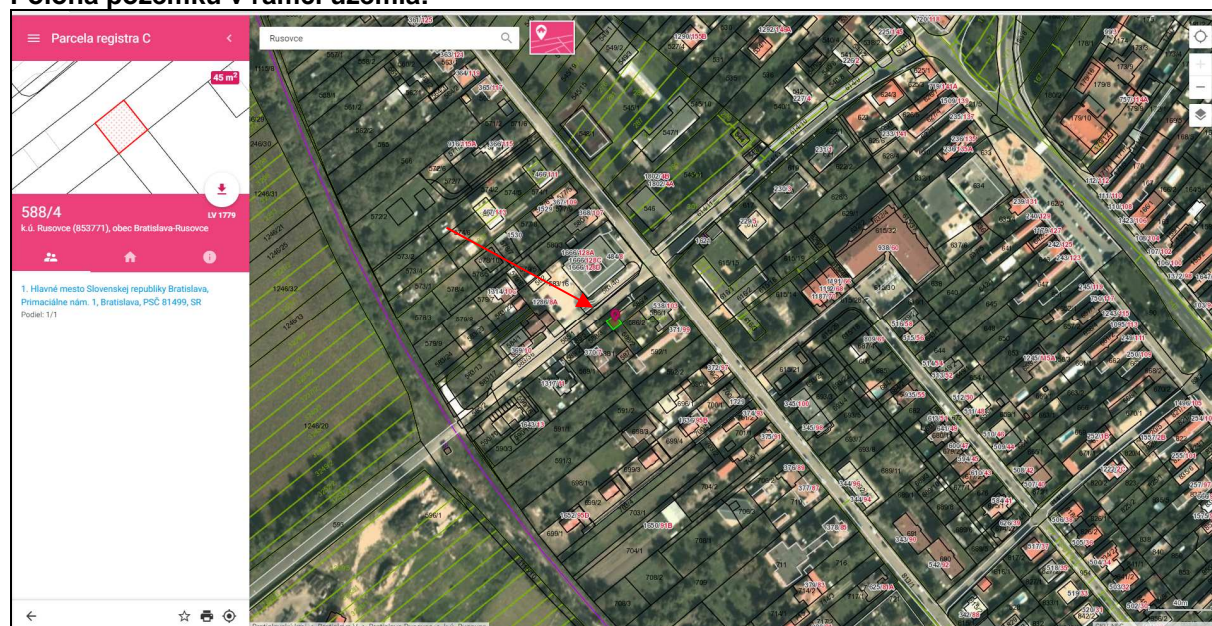
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ulica Vývojová sa nachádza v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Rusovce, ktorá je katastrálnym územím Rusovce v Bratislave, v okrese Bratislava V. Mestská časť je okrajovou obytňou zónou hlavného mesta, situovaná v blízkosti hraníc s Maďarskom a Rakúskom, je pôvodnou dedinskou oblasťou, s individuálnou bytovou výstavbou, so záhradami a poľami v okolí. V súčasnosti je okolie pozemku zastavané rodinnými domami, školou, škôlkou, miestnou knižnicou.

Poloha pozemku v rámci územia:



Mestská časť má plné vybavenie a služby, rekreačnú zónu, pamiatkovú zónu s chráneným parkom a historickou stavbou Rusoveckého zámku. V okolí je dostupná autobusová doprava (MHD) do 5 min od predmetného pozemku. Cesta do centra trvá MHD do 10-15 min v závislosti od priechodnosti prístupu do

centra z lokality je možný aj priamym napojením na diaľničný obchvat. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

Pripravenosť inžinierskych sietí v území je reprezentovaná verejným vodovodom, možnosťou napojenia nehnuteľností na verejnú elektrickú energiu, kanalizáciu, plyn. Záujem o kúpu pozemku na bývanie s príslušnou záhradou vo vybudovanej pôvodnej vidieckej oblasti je zvýšený.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Parcela je situovaná v stabilizovanom území v zmysle UPI, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie. Územie s predmetom ohodnotenia je súčasťou pamiatkovej zóny Rusovce, p.č. 588/4 je súčasťou regulačného bloku B14.

V súčasnosti je pozemok oplotený a využívaný ako súčasť okrasnej záhrady žiadateľa, iné ako súčasné využívanie pre jeho veľkosť a tvar neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zaznamenané riziká spojené s využívaním, záujem o využívanie je možný výhradne zo strany žiadateľa. Prístup na pozemok je zabezpečený z komunikácie na ulici Vývojová – z verejného priestranstva.

2.1 Podľa LV č.1779

Jedná sa o pozemok v zastavanom území MČ Rusovce, k.ú. Rusovce, na ulici Vývojová, evidovaný na LV č. 1779, v registri „C“, situovaný v pôvodnej dedinskej časti. Pozemok je rovinný, oplotený ako súčasť záhrady na p.č. 588/3, 588/2 využívaný a zároveň využiteľný ako záhrada pri dome. Pozemok je evidovaný na LV ako záhrada v zastavanom území obce, s kódom využitia 4. Východisková hodnota pozemku je stanovená so zatriedením do 1. skupiny pozemkov v zmysle vyhlášky 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
588/4	záhrada	45	45,00	1/1	45,00



Rozvinutý pohľad ulice s predmetom ohodnotenia



Využitie pozemku, predmet ohodnotenia užívaný ako súčasť záhrady žiadateľa

Pozemok je určený územným plánom na súčasné využitie – stabilizované územie, záhrada pri dome, čo považujem za povyšujúci faktor. Pozemok je oplotený, na pozemku sa nachádza záhrada, stromy. Tvar pozemku a jeho veľkosť nie je vhodná na výstavbu samostatného rodinného, rekreačného domu. Uvedené považujem za možnosť uplatnenia ponížujúceho faktora.

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektivizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia uvedenú v popise všeobecnej hodnoty.

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - <u>rodinné domy</u> , bytové domy a ostatné stavby na bývanie so <u>štandardným vybavením</u> , - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s <u>výrazne zvýšeným záujmom</u> o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad <u>tvar pozemku</u> , <u>výmera pozemku</u> , druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,40 * 0,40$	1,3912
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3912$	92,36 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 45,00 \text{ m}^2 * 92,36 \text{ €/m}^2$	4 156,20 €

III. ZÁVER**Úloha znalca:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **pozemku registra "C" KN parc. č. 588/4 - záhrady vo výmere 45 m², k. ú. Rusovce, zapísaného na LV č. 1779 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy za účelom prevodu daného pozemku v prospech vlastníkov pozemkov parc. č. 588/1,2,3, 587, 589/1,2 k. ú. Rusovce, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.**

Odpoveď na úlohu zadávateľa:**1. VŠEOBECNÁ HODNOTA**

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti - **pozemku registra "C" KN parc. č. 588/4 - záhrady vo výmere 45 m², k. ú. Rusovce, zapísaného na LV č. 1779 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy za účelom prevodu daného pozemku v prospech vlastníkov pozemkov parc. č. 588/1,2,3, 587, 589/1,2 k. ú. Rusovce** - bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovenú *metódou polohovej diferenciácie* považujem za znalecký odhad hodnoty, ktorý vystihuje hodnotu daných nehnuteľností na trhu. Zároveň všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovenú metódou polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad hodnoty, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

4 156,20 €

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV č. 1779 - parc. č. 588/4 (45 m ²)	4 156,20
Spolu VŠH	4 156,20
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 160,00

Slovom: Štyritisícstošestdesiat Eur

V Bratislave dňa 20.4.2018

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1801131 SNM/18/034/SBe zo dňa 5.4.2018, došlo 16.4.2018 – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 17.4.2018, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
3. List vlastníctva č. 1779 – čiastočný výpis zo dňa 17.4.2018, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, neurčený na právne úkony, údaje platné k 16.4.2018 – 2xA4
4. Kópia katastrálnej mapy – bez popisky so zakreslením polohy nehnuteľnosti – 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUI 53779/17-397352, zo dňa 11.10.2017 pre p.č. 588/4 – 3xA4

Spolu:

8xA4