

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD., znalec v odbore **Stavebníctvo**, odvetvia Pozemné stavby, Dopravné stavby a **Odhad hodnoty nehnuteľností**, ✉ Mozartova 23, 811 02 Bratislava, ☎ 3905 8082, 📠 0903 633 489, E - mail : holik.michal@gmail.com

Zadávatel' znaleckého posudku : **Štefánia KRČOVÁ**, Páričkova 23, 821 08 Bratislava

Číslo uznesenia (objednávky) : 2016/026/P – telefonická p. Anton Krč

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 26 / 2016

vo veci **stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností** – pozemkov parcelné čísla **1503/5 a 1503/6**, katastrálne územie **Devín**, obec Bratislava – mestská časť Devín, okres Bratislava IV. Označenie pozemkov je v zmysle GP č. 167/2014

Počet strán posudku (z toho príloh) : **16(6)**

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Bratislave 23.05.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

Stanovenie **všeobecnej hodnoty nehnuteľností**, ktoré sú bližšie špecifikované na titulnej strane znaleckého posudku

2. Účel znaleckého posudku :

Stanovenie **všeobecnej hodnoty nehnuteľností** ako podkladu pre prevod nehnuteľností v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb, § 9a, ods. 8 písmeno b. a následné majetkoprávne vysporiadanie

3. Dátum vyžiadania posudku:

30.04.2016 - objednávka mailom

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu):

10.05.2016

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

23.05.2016 - deň ukončenia prác na znaleckom posudku

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- *Objednávka znaleckého posudku, mail zo dňa 30.04.2016*
- *Polohopisný plán č. zák. : 813-2-2610-721-28 na parc. č. 1241/18, Geodézia, n.p. Bratislava, 25.09.1978*
- *Geometrický plán na obnovenie pôvodných hraníc pozemku p.č. 1241/18 (nové p. č. 1503/1 a 1503/2) oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom p. č. 1503/5 a 1503/6, zhotoviteľ Filip Fronc - GEOMEPE Bratislava, plán č. 167/2014, úradne overený Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, pod č.: 225/2016, 16.02.2016*

6.2 Obstarané znalcom :

- *Obhliadka nehnuteľností, zhotovenie fotodokumentácie*
- *Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 17.05.2016*
- *Znalecký posudok č. 64/2013, znalec Doc. Ing. Michal Holík, PhD., 29.08.2013*
- *Znalecký posudok č. 72/2013, znalec Doc. Ing. Michal Holík, PhD., 07.10.2013*
- *Konzultácia, Ing. Dagmar Požgayová, bývalá riaditeľka Katastrálneho úradu Bratislava, 17.05.2016*
- *Informácie z webovských stránok: www.nehnuteľnosti.sk, www.bratislava.sk, www.googlemaps.com a ďalších*

7. Použitý právny predpis :

- **Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku uverejnená v čiastke 209 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov**

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

1. *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov uverejnená v čiastke 208 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov*
2. *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku z 23.08.2004*
3. *Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov*
4. *Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, 2001*
5. *Výpočtový program HYPO, KROS, spol. s r.o. Žilina, upgrade 14.02*
6. *Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012*

9. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli na znalca vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a. Výber použitej metodiky :

Metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku stanovuje **Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku**, konkrétne príloha č. 3.

Znalec pri stanovení **všeobecnej hodnoty pozemkov** sa postupuje podľa bodu E tejto prílohy. Všeobecná hodnota pozemkov sa stanovuje týmito metódami:

a. porovnávací metóda

b. výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

c. metóda polohovej diferenciacie

Pre získanie podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy sa nepodarilo získať podklady - realizované kúpne zmluvy - ako „ podporné podklady „ - boli však vo všeobecnosti použité vlastné poznatky z praxe, ponukové ceny, ktoré sa nachádzajú v realitných časopisoch, resp. na webových stránkach realitných kancelárií.

Vzhľadom na charakter pozemkov, ktorý nie sú predmetom nájomného vzťahu nebude použitá výnosová metóda.

V súvislosti s tým, že najčastejšie býva v znaleckej praxi aplikovaná **metóda polohovej diferenciacie**, bude práve táto metóda použitá pri stanovení všeobecnej hodnoty všetkých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia.

Pri metóde polohovej diferenciacie sa postupuje podľa bodu E.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. a vtedy je jednotková všeobecná hodnota pozemku upravená koeficientom polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy pozemkov.

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]},$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V \check{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky uvedenej v prílohe č. 3

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \text{ [-]},$$

| | |
|---|---------------|
| k_S - koeficient všeobecnej situácie | (0,50 - 2,00) |
| k_V - koeficient intenzity využitia | (0,90 - 2,00) |
| k_D - koeficient dopravných vzťahov | (0,80 - 1,20) |
| k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy | (0,90 - 2,00) |
| k_I - koeficient technickej infraštruktúry | (0,80 - 1,50) |
| k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov | (1,01 - 3,00) |
| k_R - koeficient redukujúcich faktorov | (0,20 - 0,99) |

Uvedené je v súlade s ustanoveniami Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., ktorá uvádza, že pri výpočte všeobecnej hodnoty môže byť použitých aj viacero metód súčasne.

Vlastný výpočet je vykonaný výpočtovým programom HYPO, upgrade **12.01, verzia 2014**

b. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestnu obhliadku vykonal znalec osobne dňa 10.05.2016 v poludňajších hodinách za účasti pána Antona Krča - syna objednávateľky znaleckého posudku a jeho manželky, kedy na základe poskytnutých podkladov som jednoznačne identifikoval polohu ohodnocovaných pozemkov v teréne.

V rámci miestnej obhliadky bola vykonaná fotografická dokumentácia, ktorej **časť** sa nachádza v prílohovej časti znaleckého posudku; zvyšok ostáva archivovaný u znalca.

c. Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Toto je **irelevantné** - ide o stanovenie VŠH pozemkov a nie stavieb.

d. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným stavom :

Na základe porovnania kópie z katastrálnej mapy, geometrické plánu a skutkového stavu zisteného pri obhliadke konštatujem súlad. **List vlastníctva č. 1** pred ZMVM (**základné mapovanie veľkej mierky**) cez Katastrálny portál v súčasnej dobe nie je možné vyhľadať.

Pretože účelom znaleckého posudku je odpredaj dvoch výmerou malých pozemkov, ktoré pôvodne patrili pod Hlavné mesto SR Bratislavu, v správe mestskej časti Devín, vlastník určite vlastní kópiu z originálu listu vlastníctva a tento je dokladom o vlastníctve pôvodnej parcely číslo 1241/30.

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

1. *Pozemky parcelné číslo 1503/5 a 1503/6*

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

Nie sú také

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností :

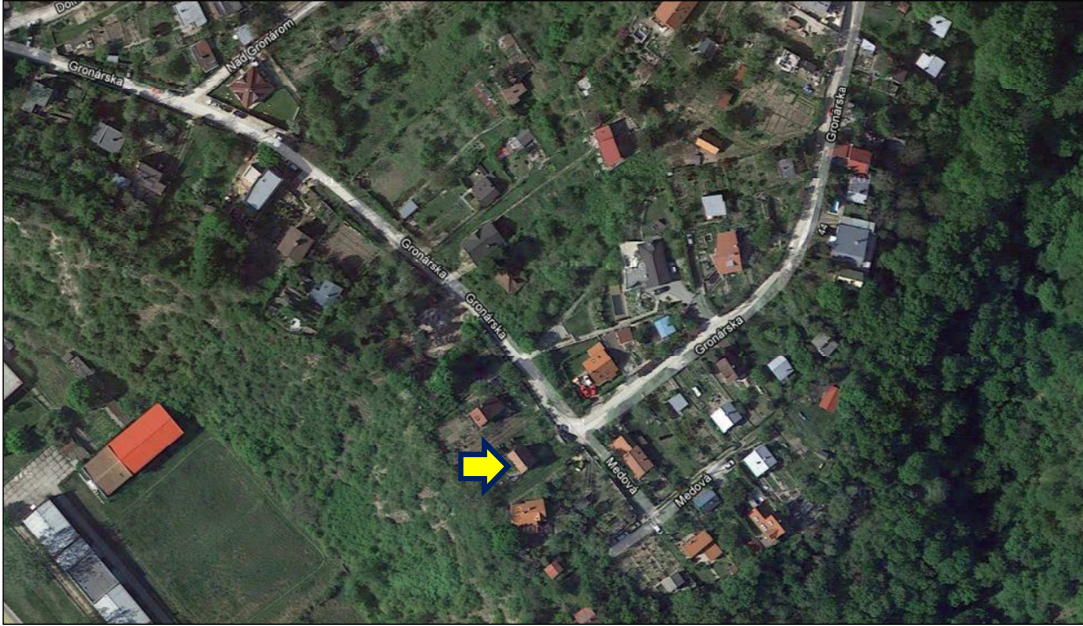
Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v Bratislave, v obci Bratislava - mestská časť Devín, konkrétne v lokalite Dolné koruny.

Prístup do tejto lokality je z Devínskej cesty cez Dolnokorunskú cestu a následne cez Gronársku cestu až ku križovatke s Medovou ulicou. Celá lokalita je situovaná severozápadne od veľkého kameňolomu, Gronárska cesta je ohraničená západným okrajom Fialkovej doliny.

Lokalita je charakteristická svahovitou výškovou konfiguráciou s klesaním juhozápadným smerom, v mieste je zmiešaná zástavba rodinných a rekreačných domov, resp. záhradných usadlostí.

V mieste sa nachádzajú čiastočné inžinierske siete (voda, elektrina).

Lokalita je charakteristická veľmi dobrým, minimálne narušeným životným prostredím.



Na základe miestnej obhliadky a komplexného posúdenia konštatujem, že poloha ohodnocovaných nehnuteľností je **dobrá**.

b. Analýza využitia nehnuteľností :

Jedná sa o pozemky malej výmery, z ktorých menší je zastavaný časťou rekreačnej chaty a naň naväzujúci sa nachádza JZ od neho. Pozemky boli stanovené geometrickým plánom, pretože sa zistilo, že tieto pozemky sú pozemkami iného vlastníka a majú byť predmetom majetkoprávneho vysporiadania. Samostatné využitie pozemkov je prakticky nemožné.

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Práve kúpou pozemkov súčasnou vlastníčkou sa zabráni akýmkoľvek možným rizikám s užívaním nehnuteľností v budúcnosti.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 zastavaná plocha a záhrada

Predmetom posúdenia a následného ohodnotenia sú dva výmerou malé pozemky a to pozemky parcelné číslo 1503/5 a 1503/6, katastrálne územie Devín, ktoré sú prístupné z Gronárskej ulice.

Pozemok parcelné číslo 1503/5 je pozemkom približne pôdorysne trojuholníkového tvaru a je zastavaný stavbou na pozemku parcelné číslo 1503/2, pozemok parcelné číslo 1503/6 je pozemkom pôdorysne lichobežníkového tvaru s pozdĺžnou osou v smere SZ - JV , z ktorého pozemok p. č. 1503/5 je vlastne „výrezom“ zo SV strán.

Ďalšie bližšie charakteristiky pozemkov, ako aj grafické zobrazenie polohy pozemku sa nachádzajú na strane 5 - 6 znaleckého posudku. Inžinierske siete sú čiastočné - verejný vodovod a elektrická prípojka

Dôležitým faktorom pri stanovení VŠH pozemkov je skutočnosť, že sa jedná o samostatne neobchodovateľné pozemky, ktoré majú jedine význam v spojení s inými pozemkami.

Koeficient zvyšujúcich faktorov stanovujem v hodnote $k_z = 1,20$, koeficient redukujúcich faktorov k_r stanovujem v hodnote $k_r = 0,40$, kde zohľadňujem najmä malú výmeru pozemkov, tvar pozemkov, ich nemožnosť použiť ich ako obchodovateľné samostatné pozemky inému vlastníkovi, ako tomu, ktorý ich využíva už v súčasnosti.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 1503/5 | zastavané plochy a nádvoría | 5,00 | 1/1 | 5,00 |
| 1503/6 | záhrada | 20,00 | 1/1 | 20,00 |
| Spolu výmera | | | | 25,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| 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 | 1,10 |
| 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 | 1,00 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny) | 1,10 |
| k_z koeficient zvyšujúcich faktorov | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,20 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.) | 0,40 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,20 * 0,40$ | 0,5808 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,5808$ | 38,56 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 25,00 \text{ m}^2 * 38,56 \text{ €/m}^2$ | 964,00 € |

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|--------------------|---|
| parcelsa č. 1503/5 | 192,80 |
| parcelsa č. 1503/6 | 771,20 |
| Spolu | 964,00 |

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE:

Názov : Pozemky parcelné číslo 1503/5, 1503/6

Adresa : Gronárska ulica, Bratislava

Vlastník : Hlavné mesto SR Bratislava, v správe m. č. Devín spoluvlastnícky podiel 1/1

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 964,00 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Stavby | |
| Pozemky | |
| pozemok - zastavaná plocha - parc. č. 1503/5 (5 m ²) | 192,80 |
| pozemok - parc. č. 1503/6 (20 m ²) | 771,20 |
| Spolu VŠH | 964,00 |
| | |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 960,00 |

Slovom : *Deväťstošesťdesiat EUR*

Všeobecná hodnota je výsledná *objektívizovaná 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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou*

V Bratislave 23.05.2016

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD.

IV. PRÍLOHY

- *Fotografická dokumentácia*
- *Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný - LV č.944*
- *Kópia z katastrálnej mapy*
- *Geometrický plán s vyznačením ohodnocovaných pozemkov*

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor **Stavebníctvo** a odvetvie Pozemné stavby, Dopravné stavby, **Odhad hodnoty nehnuteľnosti**, evidenčné číslo znalca **911129**.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 26/2016 znaleckého denníka č. 21