

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

Zadávateľ znaleckého posudku : **Ing. Peter ORAVEC**, Gabčíkova 10, 841 05 Bratislava

Číslo uznesenia (objednávky) : 2019/005/P – telefonická Ing. Peter Oravec

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 5 / 2019

vo veci **stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností** – pozemku parcelné číslo **1460/18**, katastrálne územie **Devín**, obec Bratislava – mestská časť Devín, okres Bratislava IV. Označenie pozemku je v zmysle GP č. 7/2014

Počet strán posudku (z toho príloh) : 23 (12)

Počet vyhotovení : 4

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

05.08.2019



4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje :

11.08.2019 – deň ukončenia prác na znaleckom posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Podklady dodané zadávateľom :

- Geometrický plán na oddelenie pozemkov p. č. 1460/3, 4, 5, 6, 14, - 18, zhotoviteľ Ing. Juraj Valach, Hronské Kľačany, plán č. 7/2014, úradne overený Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, pod č.: 983/2014, 12.05.2014
- Žiadosť o odkúpenie pozemku, Ing. Peter Oravec, Bratislava, adresát : Miestny úrad Mestská časť Bratislava – Devín, 07.02.2019

5.2 Podklady získané znalcom :

- Obhliadky nehnuteľností, zhotovenie fotodokumentácie
- Výpis z katastra nehnuteľností, Čiastočný výpis z LV č. 1, vytvorený cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 05.08.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností, Výpis z LV č. 1971, vytvorený cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 30.07.2019
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 30.07.2019
- Informácie z webovských stránok: www.nehnuteelnosti.sk, www.bratislava.sk, www.googlemaps.com a ďalších
- 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 čiaske 208 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku z 23.08.2004

- *Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov*
- *Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, 2001*
- *Výpočtový program HYPO, KROS, spol. s r.o. Žilina, upgrade 16.80*
- *Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012*

6. Použité právne predpisy a literatúra :

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

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*

Vzhľadom na charakter pozemku, ktorý je síce predmetom nájomného časovo ohraničeného vzťahu, tento však nevychádza z reálneho trhového prostredia, 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.

$$VŠH_{\text{POZ}} = M \cdot VŠH_{\text{MJ}} \text{ [€]},$$

kde

M — výmera pozemku v m²,

VŠH_{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

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

kde

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

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

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

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 zvyšujúcich faktorov	(1,01 - 3,00)
k_R	- koeficient redukujúcich faktorov	(0,20 - 0,99)

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 diferenciácie

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, týkajúce sa pozemkov v lokalite Devín.

Vzhľadom na charakter pozemku, tak, ako bolo uvedené v bode 7. nebude použitá výnosová metóda.

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

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

- List vlastníctva č. 1 – čiastočný (vybrané údaje) :

A. MAJETKOVÁ PODSTATÁ:

p. č. 1460/18	28 m ²	záhrada	4	1
---------------	-------------------	---------	---	---

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu : *Vlastník*

1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	
	Spoluvlastnícky podiel :	1/1

C. ĎARCHY:

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia

- List vlastníctva č. 1971 (vybrané údaje) :

A. MAJETKOVÁ PODSTATÁ:

p. č. 1456	340 m ²	záhrada	4	1
p. č. 1460/4	284 m ²	záhrada	4	1
p. č. 1460/7	36 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	16	1
p. č. 1460/17	25 m ²	záhrada	4	1

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

s. č. 4210 na pozemku p.č. 1460/7	Stavby	19	rekreačná chata
-----------------------------------	--------	----	-----------------

Účastník právneho vzťahu : *Vlastník*

1	Oravec Peter r. Oravec, Ing. A Ľudmila Oravcová r. Sysojevodá, Gabčíkova 10, Bratislava, PSČ 841 05, SR	
	Spoluvlastnícky podiel :	1/1

Dátum narodenia : 16.07.1941

Dátum narodenia : 17.12.1937

C. ĎARCHY:

Bez zápisu

1 Zápis GP č. 7/2014 , č. overenia 983/2014 na oddelenie pozemkov p. č. 1460/3, 4, 5, 6, 14-18, V-20872/14

b. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestnu obhliadku nehnuteľnosti vykonal znalec osobne dňa 29.07.2019 v poludňajších hodinách za účasti pána Ing. Petra Oravca, kedy na základe poskytnutých podkladov som identifikoval polohu ohodnocovaného pozemku v teréne a vykonal som prvotnú fotodokumentáciu.

Dňa 05.08.2019 som vykonal následnú miestnu obhliadku, kedy som spresnil niektoré údaje vzťahu ohodnocovaného pozemku a príslušného oporného múru cestnej komunikácie.

c. Porovnanie súladu technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Toto je **irelevantné** – ide o stanovenie VŠH pozemku a nie stavieb.

e. 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.

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

1. Pozemok parcelné číslo 1460/18

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 severozápadným smerom cez Dolnokorunskú cestu a následne juhovýchodným smerom cez Podkorunskú cestu.

Druhou možnosťou je prístup cez Gronársku cestu, avšak táto cesta je v zlom technickom stave.

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

V mieste sa nachádzajú čiastočné inžinierske siete (verejný vodovod, elektrina). Prístup k ohodnocovaným pozemkom je cestou s asfaltobetónovým povrchom, šírka komunikácie umožňuje predchádzanie vozidiel s maximálnou opatrnosťou. Pozdĺžny sklon Dolnokorunskej cesty je v smere od Devínskej cesty značný, navyše povrch cesty je na viacerých miestach poškodený.

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 :

Pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia je pozemkom malej plošnej výmery a nachádza sa medzi poslednou „lavicou“ pozemku parcelné číslo 1460/4 a JZ okrajom oporného múru. Oporný múr je zrealizovaný z lomového kameňa prelievaného betónom a z SV strany susedí s pozemkom parcelné číslo 1460/5.

Oporný múr si v minulosti plnil svoju funkciu, neskôr však došlo k odstráneniu nízkeho múrika na hranici pozemkov parc. č. 1432/1 a 1460/5 – prejazdy ťažkých nákladných vozidiel, priblíženie ich okrajov bližšie k opornému múru, vplyv dažďových zrážok a ich zamŕzanie vedú postupne k poškodeniu oporného múru.

Vzhľadom k tomu, že oporný múr je poškodený trhlinami a naklonený juhozápadným smerom, existuje veľká pravdepodobnosť, že oporný múr sa bude ďalej pohybovať vzhľadom na tlak násypu a jeho zjavnú nestabilitu. Z uvedeného je zrejmé, že je potrebné vykonať opatrenia zabezpečujúce obnovenie stability oporného múra, čo bude mať jednak kladný účinok na zabránenie pohybu prístupovej cesty na pozemku parcelné číslo 1432/1, vrátane pozemku p. č. 1460/5.

Optimálnym sa javí postup opravy oporného múra po častiach z pozemku parcelné číslo 1460/18 je potrebné ho citlivo rekonštruovať.

Samotný pozemok parc. č. 1460/18 nie je samostatne obchodovateľný, môže však napomôcť pri rekonštrukcii oporného múra. V prípade, že by došlo k ďalšiemu pohybu oporného múru, čo nie je vylúčené najmä z dôvodov prejazdov ťažkých nákladných vozidiel, mohlo by dôjsť k deštrukcii svahu a múru, čo by sa mohlo prejavovať na pohybe svahu/múru k rekreačnej chate, pričom sklon od oporného múru je cca 30°, čo by umocnilo zotrvačnosť predpokladaného pohybu

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Práve kúpou pozemku súčasnými užívateľmi a následnou opravou oporného múru, k čomu sa kupujúci chcú zaviazat' - sa zabráni akýmkoľvek možným rizikám s užívaním nehnuteľností v budúcnosti.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 zastavaná plocha a záhrada

Predmetom posúdenia a následného ohodnotenia sú je pozemok relatívne malej plošnej výmery, ktorý sa nachádza medzi pozemkom parcelné číslo 1460/4 a oporným múrom cestnej komunikácie - ide o pozemok parcelné číslo 1540/18, katastrálne územie Devín, ktorý je prístupný z Podkorunskej, resp. Gronárskej ulice - ide o zokruhované komunikácie.

Pozemok parcelné číslo 1540/18 je pozemkom pôdorysne obdĺžnikového tvaru s pozdĺžnou osou v smere SZ - JV. Pozemok je nezastavaný, v pozdĺžnom smere je rovinatý.

Ďalšie charakteristiky pozemku sa nachádzajú na strane 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 neobchodovateľný pozemok, ktoré má význam v spojení s inými pozemkami, resp. špecifický význam pri plánovaných rekonštrukčných prácach oporného múru, čo je aj dôvodom pre kúpu uvedeného pozemku.

Koeficient zvyšujúcich faktorov stanovujem v hodnote $k_z = 3,00$ čím zohľadňujem, zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite Devín, koeficient redukujúcich faktorov k_r stanovujem v hodnote $k_r = 0,20$, kde zohľadňujem najmä malú výmeru pozemku, tvar pozemku, ich nemožnosť použiť ich ako obchodovateľné pre iný subjekt, ako ten, ktorý má záujem o kúpu pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1460/18	záhrada	28,00	1/1	28,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>oblasti rekreačných stavieb</i>	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky v mestách s možnosťou využitia MHD</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná alebo rekreačná poloha</i>	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>stredná vybavenosť - možnosť napojenia na 2 druhy verejných IS</i>	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>oblast s výrazne zvýšeným záujmom kúpu, atraktivita lokality</i>	3,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>iné faktory, tvar pozemku, možnosť využitia pozemku, ohrozenie pozemku z nestability oporného múru</i>	0,20
---	--	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,15 * 1,20 * 3,00 * 0,20$	1,1302
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1302$	75,03 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 28,00 \text{ m}^2 * 75,03 \text{ €/m}^2$	2 100,84 €

III. ZÁVER

1. Otázka zadávateľa :

Aká je všeobecná hodnota nehnuteľností – pozemku parcelné číslo 1460/18, katastrálne územie Devín, okres Bratislava IV ?

2. Odpoveď na otázku :

Všeobecná hodnota nehnuteľností – pozemku parcelné číslo 1460/18, katastrálne územie Devín, okres Bratislava IV je po zaokrúhlení **2 100,00 €**

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
záhrada - parc. č. 1460/18 (28 m ²)	2 100,84
Všeobecná hodnota celkom	2 100,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 100,00

Slovom : *Dvetisícjednota EUR*

V Bratislave 11.08.2019

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD.

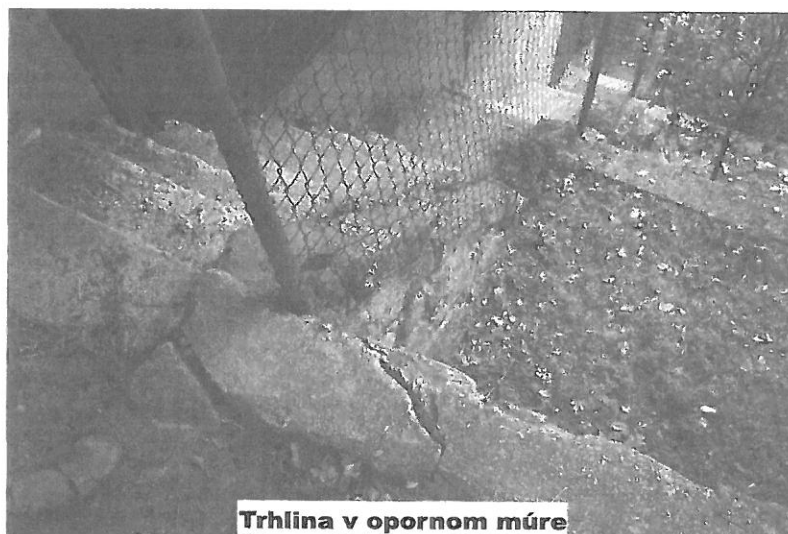
IV. PRÍLOHY

- *Fotografická dokumentácia*
- *Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný - LV č.1, - časť z 1971*
- *Kópia z katastrálnej mapy*
- *Geometrický plán*

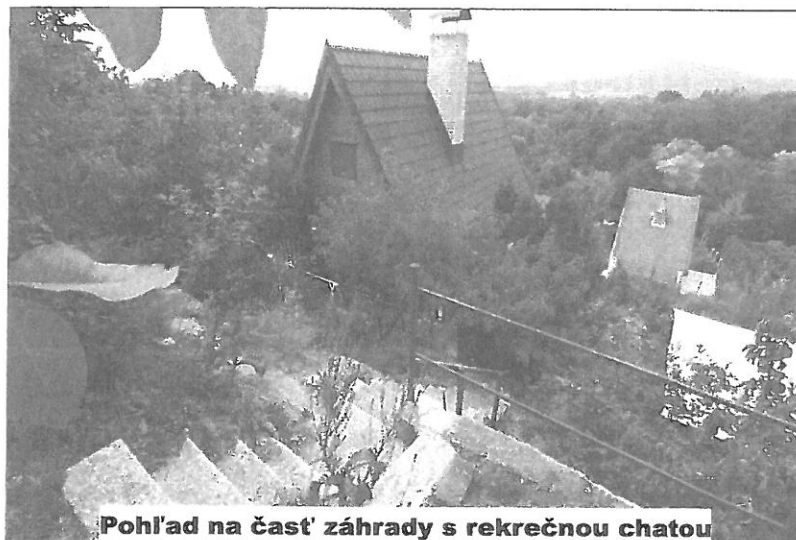
FOTOGRAFICKÁ PRÍLOHA



Pohl'ad na časť poškodeného oporného múru



Trhlina v opornom múre



Pohl'ad na časť záhrady s rekreačnou chatou

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

1
P

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

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 5/2019

Ako znalec som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku

