

Znalec:

Ing. Barbara Chamulová, PhD.
Kmeťovo nám. 2, 811 07 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby

Zadávateľ:

Tomáš Bachorík
Ľ. Fullu 46
841 05 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

objednávka ústna zo dňa 03.07.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 31/2020

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/3** - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 22 m², k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto **zapísaného na liste vlastníctva č. 39**

Počet strán:	18	z toho príloh	5	
Počet vyhotovení:			6	

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/3 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 22 m², k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava zapísaného na liste vlastníctva č. 39 v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): ku dňu obhliadky 03.07.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky, dňa 03.07.2020.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a) Podklady dodané zadávateľom:

- neboli poskytnuté

5.b) Podklady získané znalcom:

- Záznam z obhliadky
- Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia pozemku
- List vlastníctva č. 39 pre pozemok parc. č. 5348/3 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 08.07.2020
- List vlastníctva č. 5795 pre garáž - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 03.07.2020
- Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 08.07.2020.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, v zmysle prílohy č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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 v znení neskorších predpisov, v platnom znení.
- Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení 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 znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z. a vyhlášky č. 33/2009Z. z, v platnom znení.

- Vyhláška MSSR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.
- Vyhláška MSSR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z. 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v platnom znení.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

7a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná 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 aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

7b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

Metódou polohovej diferenciácie sa všeobecná hodnota pozemkov vypočíta podľa vzťahu

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

kde

M - výmera pozemku v m²

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov a stanoví sa podľa vzťahu

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

kde

$V_{H_{MJ}}$ - jednotková východiská hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky (vyhláška č. 492/2004 Z. z. v platnom znení) v €/m²

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Výpočet všeobecnej hodnoty je urobený metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií vypovedá okrem ponúkanej ceny, o dobe nehnuteľnosti na trhu, tiež o duplicite ponúkanej nehnuteľnosti za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je v mnohých prípadoch zahrnutá provízia sprostredkovateľa, podlahové plochy sú zavádzajúce, zahŕňajú loggie, pivnice, podiel ceny na pozemku je nejasný.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Výpočet bol spracovaný programom HYPO 18.00.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

V zmysle listu vlastníctva č. 39 zo dňa 08.07.2020 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, v katastrálnom území Vinohrady, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálne mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehn.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
5348/3	22	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava Nové mesto, Junácka 1, Bratislava, SR
IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Žiadosť o zápis č.Star-295/06 zo dňa 31.1.2006

Protokol č. OO-2009/25320/AD/SEH zo dňa 21.10.2009

Kúpna zmluva V-26988/09 zo dňa 27.1.2010

Titul nadobudnutia LV:

ZIADOST ZO DNA 27.4.1994

ZIADOST O ZAPIS STAVIEB

ZIADOST O ZAPIS STAVIEB Z 2.1.1996

ZIADOST O ZAPIS STAVIEB Z 2.1.1996

ZIADOST O ZAPIS STAVBY ZO 7.11.1995

ZIADOST ZO DNA 10.2.1997

ZIADOST ZO DNA 27.11.1995

ZIADOST ZO DNA 13.9.1995

Rozhodnutie č.III-3082/97 zo dňa 3.4.1997

ROZHODNUTIE C.III-3108/97 ZO DNA 28.5.1997

ZIADOST ZO DNA 23.5.1997

Žiadosť zo dňa 21.1.1998

Žiadosť č:3348/1998-014

Žiadosť, Listina č:Star-1603/2000

Časť C: Ťarchy

Por. č.:

1 Vecné bremeno - spočívajúce v

a) zriadení a uložení stavebného objektu SO 05 Vonkajšie rozvody NN

b) užívaní, prevádzkovaní, oprave a odstránení prípojky NN k stavbe 'Komunikácie a inžinierske siete Kízavá ulica, SO 05 Vonkajšie rozvody NN' v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 793/2013, úradne overený Okresným úradom pod č. 2705/13 zo dňa 02.01.2014

c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky NN budúcim oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu pozemkov v celosti a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parc. č. 19379, v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518), podľa V-847/15 zo dňa 12.02.2015 (podľa GP č. 15/2015 z parc. č. 19379 vznikol pozemok parc. č. 19379/2)

1 Vecné bremeno in rem - spočívajúce v povinnosti povinného strpieť a) zriadenie a uloženie stavebných objektov SO O2 Vonkajšie rozvody kanalizácie a SO O3 Vonkajšie rozvody plynu k stavbe 'Komunikácie a inžinierske siete Kízavá ulica' v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 26a/2013, úradne overeného Okresným úradom Bratislave, katastrálnym odborom pod č.2547/2014 zo dňa 21.11.2014, b) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí na/cez pozemok v kat.území Vinohrady parc.č.19379 v prospech každého vlastníka nehnuteľností parc.č.19377/2 a 19373/4, podľa V-10725/15 zo dňa 14.08.2015 podľa GP č. 44/2015 z p.č. 19373/4 vznik p.č. 19373/25, z p.č. 19377/2 vznik p.č. 19377/3, 19377/5, 19377/6, 19377/7, 19377/8); (podľa GP č. 15/2015 z parc. č. 19379 vznikol pozemok parc. č. 19379/2)

Iné údaje:

Právo prechodu a prejazdu cez p.č.5480/28 na p.č.5480/18 v prospech Hl.mesta SR Bratislavy. Právo prejazdu a prechodu cez priľahlý pozemok p.č. 5841/17 ku garážam umiestneným na pozemku p.č. 5841/15, p.č. 5841/16 a p.č. 5841/18 v prospech Hlavné mesto SR Bratislavu podľa V-3586/2001

1 GP č. 102/2007, Z-8807/07

1 GP č. 15/2015 (č. overenia 1635/2015) a žiadosť č. MAGS SNM 34464/2015/318542 zo dňa 07.08.2015, Z-16037/15

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.07.2020 za účasti vlastníka nehnuteľnosti a znalca. V rámci miestneho šetrenia bol dňa 03.07.2020 vykonaný záznam vybavenia ohodnocovaného pozemku.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá. V rámci obhliadky bolo vykonané zisťovanie skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Skutkový stav je zaznamenaný v časti popis nehnuteľnosti.

e) Porovnanie právnej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu: list vlastníctva (čiastočný), kópia katastrálnej mapy. Na liste vlastníctva č. 39 je deklarované okrem iného aj vlastníctvo k pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/3 v celkovej výmere 22 m² - zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Vinohrady, okres Bratislava III, ktorý je vo vlastníctve Hlavného mesta SR - Mestskej časti Bratislava Nové Mesto. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce podľa listu vlastníctva. V zmysle listu vlastníctva

č. 5795 sa na pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/3 nachádza stavba súp. č. 12298 s kódom 20 - iná budova (garáž), ktorá je vo vlastníctve súkromného vlastníka. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- **pozemok registra "C" KN parc. č. 5348/3** - zastavaná plocha o celkovej výmere 22 m², k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III zapísaný na liste vlastníctva č. 39,

g) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- stavba (garáž), súp. č. 12298, postavená na pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/3 k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III zapísaná na liste vlastníctva č. 5795,

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bratislava (do roku 1919 slov. Prešporok/Prešporek, je hlavné mesto Slovenskej republiky a rozlohou i počtom obyvateľov najväčšie mesto Slovenska. Má rozlohu 367,661 km², žije tu cca 420 000 obyvateľov, v bratislavskej aglomerácii s rozlohou 853,15 km² žije 546 300 ľudí, v Bratislavskom kraji približne 618 000. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry a vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy a služieb. V meste je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra. Má medzinárodnú vlakovú, autobusovú i leteckú dopravu. V rámci mesta premáva mestská hromadná doprava, ktorá spája jednotlivé okresy a mestské časti. Bratislava má päť okresov a 17 mestských častí. Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla). Jedným z okresov je **Bratislava III**, ktorý má tri mestské časti Nové Mesto, Vajnory a Rača. Rača je malebná krajina, ležiaca v nadmorskej výške 174 m n. m., na rozhraní územia Malých Karpát a Podunajskej nížiny na ploche 2359,69 ha, s 20660 obyvateľmi a k 31. decembru 2010.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v mestskej časti BA - Nové Mesto. Mestská časť má dve katastrálne územia Nové Mesto a Vinohrady. Jej územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpäťm pohoria a bývalým ramenom Dunaja. Mestská časť vznikla v dôsledku spoločenských zmien po roku 1989. Konkrétne sa ohodnocovaný pozemok nachádza na Kramároch (nem. Kramer), ktoré sú tiež miestnou časťou v Bratislave v mestskej časti Nové Mesto v okrese Bratislava III. Nachádzajú sa približne medzi komunikáciami Cesta na Kamzík, Pražská a Národným onkologickým ústavom na Klenovej ulici. Za najdôležitejšiu komunikáciu možno považovať Limbovú a Stromovú ulicu, kde sa nachádza väčšina významných inštitúcií. Najvýznamnejším zariadením na Kramároch je Fakultná nemocnica s poliklinikou akademika Ladislava Dérera (hovorovo aj Nemocnica Kramáre) a Detská fakultná nemocnica. Na Limbovej má sídlo Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky. Slovenská zdravotnícka univerzita a na Stromovej Ministerstvo školstva Slovenskej republiky. Dopravu na Kramároch zabezpečujú

predovšetkým trolejbusy, ktoré prechádzajú cez Stromovú a Limbovú, ako aj k Národnému onkologickému ústavu a Národnému ústavu srdcových a cievnych chorôb.

Pozemok parc. č. 5348/2 patrí do k. ú. Vinohrady, BA III. Prístup je možný cez pozemky parc. č. 5348/2 a 5347/2, ktoré sú prístupné po betónovej komunikácii miestneho významu Opavská, ktorá je prístupná z Ďumbierovej ulice, ktorá ústi do Limbovej ulice prechádzajúcej do Stromovej ulice, ktoré sú hlavnou komunikáciou prechádzajúcou cez Kramáre. Na jednej strane sa táto hlavná komunikácia napája na Pražskú ulicu, smerujúcu do centra mesta a na druhej strane ústi v križovatke Patrónka, kde je možnosť pokračovať Lamačskou cestou na diaľnicu D2 spájajúcu Slovenskú republiku s Českou republikou alebo cez Mlynskú dolinu na obchvat Bratislavy. Lokalita patrí k vyhľadávaným štvrtiam mesta.



Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza podľa katastra nehnuteľností v zastavanom území obce, v zástavbe existujúcich obytných a rodinných domov a občianskej vybavenosti s dobrou dostupnosťou. Pozemok parc. č. 5348/3 má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, výlučne však cez susedné parcely a nie priamo z verejnej komunikácie.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na ohodnocovanom pozemku parc. č. 5348/3 je postavená iná budova – garáž, ktorá je aj na tieto účely využívaná. Vzhľadom na okolitú zástavbu sa iné využitie pozemku parc. č. 5348/3 v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využitie nehnuteľnosti. Konfliktné skupiny sa v bezprostrednej blízkosti - v dome nenachádzajú. Hluk je primeraný intenzite dopravy. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Predmetom ohodnotenia je **pozemok registra "C" KN parc. č. 5348/3 o výmere 22 m²**, ktorý je situovaný v obci BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, v k.ú. Vinohrady, ktorý je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, evidovaný na liste vlastníctva č. 39. Na pozemku parc. č. 5348/3 je postavená iná budova - garáž, súp. č. 12298 evidovaná na liste vlastníctva č. 5795 a je vo vlastníctve iného vlastníka, ako je vlastník ohodnocovaného pozemku. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce a má tvar obdĺžnika, kopírujúceho stavbu, ktorá je na ňom postavená. Pozemok nemá priamy prístup a verejnú komunikáciu. Prístup je cez pozemok registra "C" KN parc. č. 5348/2, ktorý ústi do verejnej komunikácie Opavská ulica. Areál, v ktorom sa pozemok nachádza, je oplotený, nemá priamu možnosť napojenia sa na verejné inžinierske siete z verejnej komunikácie. Pozemok je mierne svahovitý.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné stanoviť tromi spôsobmi: metódou polohovej diferenciacie, výnosovou metódou a porovnávacou metódou.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov porovnávacou metódou predstavuje metódu stanovenia VŠH porovnaním hodnoteného pozemku s uskutočnenými reálnymi predajmi pozemkov, ponukami realitných kancelárií alebo inzertných novín. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri vypracovávaní znaleckého posudku nebol k dispozícii potrebný súbor minimálne troch pozemkov pre danú lokalitu - katastrálne územie Vinohrady, ktorý by mi umožnil stanoviť VŠH ohodnocovaného pozemku porovnávacou metódou.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov bola zvolená **metóda polohovej diferenciacie**. Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkárskech osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa stanovuje podľa vyhlášky c. 254/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov pri metóde polohovej diferenciacie sa určuje 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.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov bol uplatnený koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,6 zohľadňujúci iné faktory ako je výmera a tvar pozemku, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, ktoré negatívne vplyvajú na možné využitie a všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5348/3	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľ'ov	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	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)	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
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.)	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	1,5876
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5876$	105,40 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 5348/3	$22,00 \text{ m}^2 * 105,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 318,80
Spolu		2 318,80

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo **stanovenie všeobecnej hodnoty** - pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/3 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 22 m², k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III zapísaného na liste vlastníctva č. 39, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

Ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/3 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 22 m², k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III zapísaného na liste vlastníctva č. 39, bola zvolená **metóda polohovej diferenciacie**. Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by nehnuteľnosti mali 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, obvykle vrátane DPH.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok registra "C" KN parc. 5348/3, k. ú. Vinohrady, okres: Bratislava III - parc. č. 5348/3 (22 m ²)	2 318,80
Všeobecná hodnota celkom	2 318,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 320,00

Slovom: Dvetisícristodvadsať Eur

V Bratislave dňa 09.07.2020



Chamulová
Ing. Barbara Chamulová, PhD.

IV. PRÍLOHY

P.č.	Doklad	Formát	Počet strán
1	List vlastníctva č. 39 pre pozemok parc. č. 5348/3 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 08.07.2020	A4	2
2	List vlastníctva č. 5795 pre garáž - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 03.07.2020	A4	1
3	Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 29.05.2020	A4	1
4	Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia nehnuteľnosti.	A4	1
Spolu:			5

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Oblasť: Bratislava III

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Katastrálne územie: Vinohrady

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 08.07.2020

Čas vyhotovenia: 14:14:41

ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 39

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5348/ 3	22	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5348/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5795.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava Nové mesto,
Junácka 1, Bratislava, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č.Star-295/06 zo dňa 31.1.2006

Titul nadobudnutia

Protokol č. OO-2009/25320/AD/SEH zo dňa 21.10.2009

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-26988/09 zo dňa 27.1.2010

Tituly nadobudnutia LV:

ZIADOST ZO DNA 27.4.1994

ZIADOST O ZAPIS STAVIEB

ZIADOST O ZAPIS STAVIEB Z 2.1.1996

ZIADOST O ZAPIS STAVIEB Z 2.1.1996

ZIADOST O ZAPIS STAVBY ZO 7.11.1995

ZIADOST ZO DNA 10.2.1997

ZIADOST ZO DNA 27.11.1995

ZIADOST ZO DNA 13.9.1995

Rozhodnutie č.III-3082/97 zo dňa 3.4.1997

ROZHODNUTIE C.III-3108/97 ZO DNA 28.5.1997

ZIADOST ZO DNA 23.5.1997

Žiadosť zo dňa 21.1.1998

Žiadosť č:3348/1998-014

Žiadosť, Listina č:Star-1603/2000

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v
 - a) zriadení a uložení stavebného objektu SO 05 Vonkajšie rozvody NN
 - b) užívaní, prevádzkovaní, oprave a odstránení prípojky NN k stavbe 'Komunikácie a inžinierske siete Kízavá ulica, SO 05 Vonkajšie rozvody NN' v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 793/2013, úradne overený Okresným úradom pod č. 2705/13 zo dňa 02.01.2014
 - c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky NN budúcim oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu pozemkov v celosti a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parc. č. 19379, v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518), podľa V-847/15 zo dňa 12.02.2015 (podľa GP č. 15/2015 z parc. č. 19379 vznikol pozemok parc. č. 19379/2)
- 1 Vecné bremeno in rem - spočívajúce v povinnosti povinného strpieť a) zriadenie a uloženie stavebných objektov SO 02 Vonkajšie rozvody kanalizácie a SO 03 Vonkajšie rozvody plynu k stavbe 'Komunikácie a inžinierske siete Kízavá ulica' v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 26a/2013, úradne overeného Okresným úradom Bratislave, katastrálnym odborom pod č.2547/2014 zo dňa 21.11.2014, b) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí na/cez pozemok v kat.územi Vinhrady parc.č.19379 v prospech každého vlastníka nehnuteľností parc.č.19377/2 a 19373/4, podľa V-10725/15 zo dňa 14.08.2015 (podľa GP č. 44/2015 z p.č. 19373/4 vznik p.č. 19373/25, z p.č. 19377/2 vznik p.č. 19377/3, 19377/5, 19377/6, 19377/7, 19377/8); (podľa GP č. 15/2015 z parc. č. 19379 vznikol pozemok parc. č. 19379/2)

Iné údaje:

Právo prechodu a prejazdu cez p.č.5480/28 na p.č.5480/18 v prospech Hl.mesta SR Bratislavy.
Právo prejazdu a prechodu cez prilahlý pozemok p.č. 5841/17 ku garážam umiestneným na pozemku p.č. 5841/15, p.č. 5841/16 a p.č. 5841/18 v prospech Hlavné mesto SR Bratislavu podľa V-3586/2001

- 1 GP č. 102/2007, Z-8807/07
- 1 GP č. 15/2015 (č. overenia 1635/2015) a žiadosť č. MAGS SNM 34464/2015/318542 zo dňa 07.08.2015, Z-16037/15

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASŤI C: ĽARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Oblasť: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vinohrady

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 03.07.2020

Čas vyhotovenia: 15:33:47

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5795

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

				Stavby		
Číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby	
12298	5348/ 3	20	garáž			1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 12298 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 39.

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Bachorík Tomáš r. Bachorík, Ľudovíta Fullu 46, Bratislava, PSČ 841 05,
SR

1 / 1

Dátum narodenia : 27.08.1990

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-11171/2020 zo dňa 28.04.2020

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Informatívna kópia z mapy

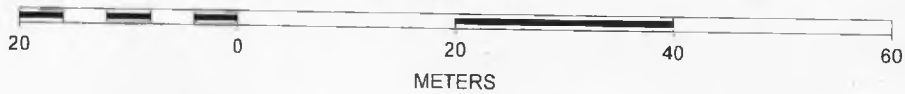
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vínohrady

streda 8. júla 2020 14:13



SCALE 1 : 672





Pozemok registra „C“ KN, parc. č. 5348/3, k. ú. Vinohrady, obec: BA – m. č. Nové Mesto, okres: Bratislava III




V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 – Stavebníctvo, odvetviach 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, 370100 – Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 914963.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 31/2020.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Barbara Chamulová, PhD.

127/2017/2015/15

