

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava
tel.č.: 02/ 434 127 05 **mobil:** 0903 404 301
evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č.: OTS1502404 SNM/15/85/SBa zo dňa 28.10.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 212/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc.č.2852/6 na ulici Vretenová, v MČ Bratislava -Karlova Ves, okres Bratislava IV, v k.ú.Karlova Ves, pre účely predaja.

Počet listov : 18 (z toho 10 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN parc.č.2852/6 na ulici Vretenová, v MČ Bratislava -Karlova Ves, okres Bratislava IV, v k.ú.Karlova Ves.

2. Dátum vyžiadania posudku:

28.10.2015

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

18.11.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

18.11.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia z katastrálnej mapy, s vyznačením dotknutého pozemku
- Situácia širších vzťahov
- Geometrický plán číslo 5/2015 na oddelenie a určenie vlastníckych práv pozemku p.č.2852/6, v k.ú. Karlova Ves, vypracovaný firmou - GEO IGS s.r.o. Bratislava, Miletičova 62, dňa 12.10.2015, úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pod č. 2225/2015, dňa 22.10.2015
- Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy č.j.MAGS ORM 44923/15-273882 zo dňa 12.06.2015 vo veci funkčného využitia dotknutého pozemku

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves, zo dňa 25.11.2015, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Poznatky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.(ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu 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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Pre účely HÚ v peňažnom ústave.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase.

Všeobecná hodnota 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 neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\text{VŠHPOZ} = \text{M} \cdot \text{VŠHMJ} \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$\text{VŠHMJ} = \text{VHMJ} \cdot \text{kPD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$\text{kPD} = \text{kS} \cdot \text{kV} \cdot \text{kD} \cdot \text{kP} \cdot \text{kI} \cdot \text{kZ} \cdot \text{kR},$$

kde

kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

kV – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

kP – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

kI – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

kZ – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

kR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z dôvodu nevhodnosti posudzovanej nehnuteľnosti pre daný typ metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :

podľa listu vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " E " evidované na mape určeného operátu

- parc.č.: 19960 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 323 m² 9 1

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

9 - parcely pred THM

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ďarchy:

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.11.2015 za účasti vlastníka.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.11.2015.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli predložené tieto podkladové materiály: územnoplánovacia informácia Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy, situácie širších vzťahov, informatívna kópia z katastrálnej mapy, geometrický plán.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľnosti sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Pozemok parc.č. 2852 (od ktorého je GP č.5/2015 odčlenený pozemok parc.č.2852/6) je zapísaný v registri "C" KN popisným spôsobom ako "záhrada", čo zodpovedá skutočnosti - pozemok je využívaný ako záhrada-v spojení s pozemkom parc.č.2853. Pozemok parc.č.2852 je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Pozemok

- parc.č. 2852/6 - záhrady o výmere 47m² - spoluvlastnícky podiel 1/1

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

Drevený sklad na náradie.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok parc.č.2852/6 je situovaný na ulici Vretenová z ktorej je aj prístupný, v intraviláne MČ Bratislava - Karlova Ves a v blízkosti ulice Staré Grunty. Vzdialenosť do centra mesta Bratislavy je 6,3km a cesta autom trvá cca 10 minút. Najbližšie zástavky MHD - BUS, sú situované na ulici Staré grunty.

Poloha pozemku parc.č. 2852/6 v MČ Bratislava-Karlova Ves, k.ú.Karlova Ves:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok je v súčasnosti využívaný ako záhrada. Iný stupeň využitia v súčasnosti neprichádza do úvahy. Na základe ÚPI vydanéj Magistrátom hl. mesta SR Bratislavy zo dňa 12.06.2015, je predmetná lokalita určená na malopodlažnú zástavbu obytného územia - rôzne formy zástavby rodinných domov, s číslom funkcie 102.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závädy viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované. Na oceňovanú nehnuteľnosť nie je zriadené žiadne záložné právo a ani vecné bremeno. Nehnuteľnosť je prístupná iba cez cudzí pozemok-parc.č.2853. Veľkosť a tvar pozemku neumožňujú jeho zastavanie v súčasnosti. Iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaných nehnuteľností nie sú mi z dostupných podkladových materiálov známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Záhrady

POPIS

Ohodnocovaný pozemok parc.č.2852/6 je situovaný v intraviláne MČ Bratislava - Karlova Ves. Prístupný je z Vretenovej ulice - jedná sa v dotknutom úseku o spevnenú komunikáciu miestneho významu (situovaná je na pozemku parc.č.2835/4), cez pozemok parc.č.2853 (vlastníkom podľa LV č.4932 je p.Fellner s manž.). Na Vretenovej ulici sú situované všetky základné inžinierske siete - voda, kanalizácia, plyn, elektrina. V bezprostrednom okolí prevláda zástavba rodinnými domami a stavbami pre rekreačné využitie. Pozemok parc.č.2852/6 je situovaný pri oplotení areálu ZOO. Pozemok má tvar pretiahnutého obdĺžnika, je rovinatého charakteru. Priamo na pozemku sa nenachádzajú žiadne IS.Na časti pozemku je situovaný drevený sklad na náradie-drobná stavba (nie je predmetom ohodnotenia). Pozemok parc.č.2852, z ktorého bola geometrickým plánom číslo 5/2015 z októbra 2015 (vypracovaným firmou - GEO IGS s.r.o.Bratislava, Miletičova 62) odčlenená časť, označená novým parcelným číslom - 2852/6 - je v zmysle územnoplánovacej informácie Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy(ÚPI) č.j.MAGS ORM 44923/15-273882 zo dňa 12.6.2015 určený na funkčné využitie -málopodlažná zástavba obytného územia (v zmysle platného Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z roku 2007, v znení zmien a doplnkov) -číslo funkcie 102. V zmysle citovanej ÚPI je ohodnocovaný pozemok posudzovaný ako stavebný, nespôsobilý v súčasnosti na zástavbu v dôsledku svojej veľkosti a tvaru. Spôsobilý na zástavbu je iba spojením s iným pozemkom-parc.č.2853. V lokalite Staré Grunty sa v súčasnosti pohybujú ponukové predajné ceny stavebných pozemkov (zástavba rodinnými domami, bytová výstavba) v reláciách od 265,- do 450,-Eur/m² pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2852/6	záhrada	47	47,00	1/1	47,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	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	1,40
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	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,10 * 0,80$	2,0698
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0698$	137,41 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 47,00 \text{ m}^2 * 137,41 \text{ €/m}^2$	6 458,27 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

6 458,27 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Záhrady - parc. č. 2852/6 (47 m ²)	6 458,27
Spolu VŠH	6 458,27
Zaokrúhlená VŠH spolu	6 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **6 500,00 €**Slovom: **šesťtisícpäťsto Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 25.11.2015

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Geometrický plán č. 5/2015 na oddelenie pozemku
5. Výpis z LV č.4971
6. Výpis z KN na p.č.2852
7. Územnoplánovacia informácia
8. Fotodokumentácia
9. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 212/2015 znaleckého denníka č. 1 - 2015.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.212/2015.

Ing. Peter Kapusta