

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.: OTS1501652 SNM/15/43/MD zo dňa 05.08.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 165/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" parc.č. 6322/2, situovanom v intraviláne MČ Bratislava - Nové Mesto, na ulici Jaskový rad, okres Bratislava III, k.ú.Vinhrady (zapísaný na LV č.6747), pre účely predaja.

Počet listov : 16 (z toho 9 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" parc.č. 6322/2, situovanom v intraviláne MČ Bratislava - Nové Mesto, na ulici Jaskový rad, okres Bratislava III, k.ú.Vinohrady (zapísaný na LV č.6747)

2. Dátum vyžiadania posudku:

05.08.2015

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

17.09.2015

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

17.09.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Situácia polohy pozemku parc.č.6322/2
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy - odd.územného rozvoja mesta, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava, pod č. MAGS ORM 58121/14-338779, zo dňa 12.11.2014

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6747, k.ú. Vinohrady, zo dňa 23.09.2015, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Vinohrady, zo dňa 17.09.2015, vytvorená cez verejný katastrálny portál
- Poznatzky 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 katastrí 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 predaja.

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 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:

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

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

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)

Porovnávaciú 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 rovnakého dôvodu, ako u porovnávacej 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. 6747, k.ú. Vinohrady

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 6322/2 - záhrady o výmere 68 m² 4 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania 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

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č.1, Bratislava, PSČ 814 99
IČO: 00603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Viď LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

- Viď LV v prílohách znaleckého posudku

Iné údaje:

- Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.09.2015
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.09.2015

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. Posudzovaný pozemok je súčasťou záhrady pri rodinnom dome na parc.č.6319. Priamy prístup na pozemok nebol možný.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Pozemok je zapísaný v LV č.6747 popisným spôsobom ako "záhrada", čo zodpovedá skutočnosti - pozemok je využívaný ako záhrada pri rodinnom dome. Pozemok 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.: 6322/2 - záhrady o výmere 68 m²

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

Nie sú žiadne.

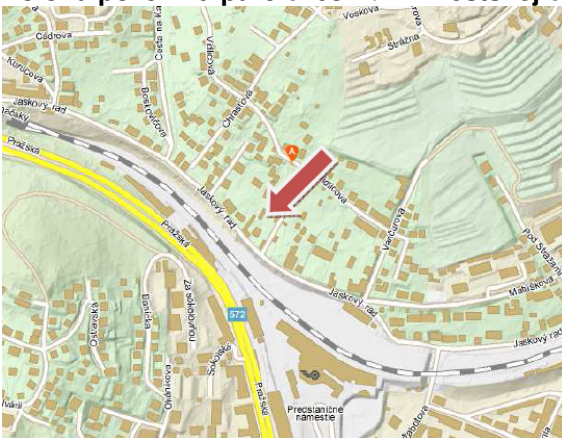
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok parc.č.6322/2 je situovaný v intraviláne MČ Bratislava - Nové Mesto - bližšia lokalizácia pozemku v území ul. Jaskový rad. Na oceňovanom pozemku je situovaná záhrada.

Bývanie v lokalite Jaskový rad sa právom označuje za prémiové. Blízke centrum, slnečné pozemky počas celého dňa, výhľad na mesto s jeho dominantami a najmä ľahká dostupnosť predurčujú túto lokalitu pre vyznávačov kvalitného a pokojného bývania.

Dopravné napojenie na okolité komunikácie - ulicu Jaskový rad a Pražská je bezproblémové. Vzdialenosť do centra mesta Bratislavy je 3,1 km a cesta autom trvá cca 8 minút. Na ulici Jaskový rad a Pražská sú zástavky MHD - trolejbus.

Poloha pozemku parc.č. 6322/2 v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, k.ú.Vinohrady:**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemok je v súčasnosti využívaný ako záhrada. Využitie v zmysle platného územného plánu prichádza do úvahy - pre málopodlažnú zástavbu obytného územia.

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

Pozemok je situovaný v susedstve stavby - rodinného domu na parc.č.6319, ktorý je vo vlastníctve iného subjektu. Pozemok má malú výmeru. Pozemok je prístupný z verejnej komunikácie iba cez cudzie pozemky. Pozemok je využiteľný iba majiteľom priľahlých pozemkov parc.č.6322/1 a 6319. Iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti 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 Záhrada

POPIS

Ohodnocovaný pozemok je situovaný na ulici Jaskový rad (z ktorej je aj prístupný), v MČ Bratislava-Nové Mesto, v k.ú.Vinohrady. Pozemok je využívaný resp. je súčasťou záhrady (spolu s parc.č.6322/1) pri rodinnom dome, situovanom na časti pozemku parc.č.6319. Využitie pozemku iným subjektom je v súčasnosti nereálne. Pozemok má mierne svahovitý charakter. Prístupný je z ulice Jaskový rad -po úzkom chodníku (viď.fotodokumentácia) cez pozemok parc.č.6319. V dotknutej lokalite predpokladám, že sa nachádzajú všetky druhy inžinierskych sietí (vychádzam z charakteru zástavby v danej lokalite). Priamy prístup na pozemok nebol možný, nakoľko je situovaný vnútri oplotenia pri rodinnom dome.

V zmysle Územnoplánovacej informácie Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy, oddelenia územného rozvoja mesta č.j.MAGS ORM 58121/14-338779 zo dňa 12.11.2014 a MAG 36310/2014 je pozemok v zmysle územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov určené na funkčné využitie: malopodlažná zástavba obytného územia. (číslo funkcie -102). Jedná sa o stabilizované územie. Ohodnocovaný pozemok je malej výmery.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
6322/2	záhrada	68	68,00	1/1	68,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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 zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,40 * 0,85$	2,7989
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,7989$	185,82 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 68,00 \text{ m}^2 * 185,82 \text{ €/m}^2$	12 635,76 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

12 635,76 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Záhrada - parc. č. 6322/2 (68 m ²)	12 635,76
Spolu VŠH	12 635,76
Zaokrúhlená VŠH spolu	12 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **12 600,00 €**Slovom: **Dvanásťtisícšesťsto Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave, dňa: 24.9.2015

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva č.6747
5. Územnoplánovacia informácia
6. Fotodokumentácia
7. 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 znal165/2015 znaleckého denníka č. 1 - 2015. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.165/2015.

Ing. Peter Kapusta