

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 číslo OTS1600284, SNM/16/007/LP zo dňa
05.02.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 27/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.5183/9, 5183/23 na Komárovskej ulici, v intraviláne MČ Bratislava-Podunajské Biskupice, v k.ú.Podunajské Biskupice, pre účely prevodu vlastníckych práv.

Počet listov : (z toho príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č.5183/9, 5183/23 na Komárovskej ulici, v intraviláne MČ Bratislava-Podunajské Biskupice, v k.ú.Podunajské Biskupice.

2. Dátum vyžiadania posudku:

05.02.2016

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

12.02.2016

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

12.02.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia z katastrálnej mapy
- Situácie širších vzťahov
- Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy, Sekcia územného plánovania, oddelenie územného rozvoja mesta č.j.MAGS ORM 55411/15-358657 zo dňa 18.01.2016
- Geometrický plán číslo 31/2015 zo dňa 7.4.2015 vo veci oddelenia pozemkov a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, vypracovaný firmou-GEOSTAV-PLUS, Geodetické práce, Topoľový rad 15, Bernolákovo

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7278, k.ú.Podunajské Biskupice, zo dňa 13.02.2016, vytvorený cez 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 prevodu vlastníckych práv.

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 neprímeranou 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:

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

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde

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

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

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

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 nevhodnosti posudzovanej nehnuteľnosti pre daný druh 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.7278, k.ú.Podunajské Biskupice

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " E " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 221/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 22097 m² 1

Legenda:

Umiestnenie 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.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1 IČO:

Titul nadobudnutia:

Vid'.LV.

C. Ťarchy:

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 12.02.2016.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.02.2016.

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

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: geometrický plán, územnoplánovacia informácia+situácie širších vzťahov, kópia z katastrálnej mapy. Pri obhliadke som konštatoval, že sa jedná o pozemok -

zastavaný rodinným domom súp.č.9912(Komárovská č.67),situovanom na parc.č.5256/2 a pozemok príľahlý pri uvedenom rod.dome.Pozemky sú oplotené uličným plotom-vid'.fotodokumentácia.Pristupné sú z Komárovskej ulice.

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

Posudzované pozemky registra "C"-parc.č.5183/9 a 5183/23 vznikli odčlenením z pozemku registra "E" parc.č.221/1 na základe GP číslo 31/2015 z apríla 2015,vypracovaného firmou-GEOSTAV-PLUS Bernolákovo.Pozemok registra "E" parc.č.221/1 je evidovaný na LV č.7278.Obrysy posudzovaných pozemkov sú znázornené v citovanom GP.

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.5183/9 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 m²
Pozemok parc.č.5183/23 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m²

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

Ploty resp.spevnené plochy, situované na pozemkoch parc.č.5183/9 a 5183/23.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Pozemky parc.č. 5183/9 a 5183/23 sa nachádzajú na Komárovskej ulici, v Bratislave - mestskej časti Podunajské Biskupice. Pozemky sa nachádzajú v zástavbe rodinných domov, polyfunkčných bytových domov. V blízkosti je situovaná Kazanská ulica, ktorá patrí medzi rušné komunikácie MČ Podunajské Biskupice. V dotknutej lokalite sú vybudované všetky IS. V MČ Podunajské Biskupice je kompletná občianska vybavenosť. Najbližšie nákupné strediská-supermarkety: Kaufland,LIDL,Billa - sú vzdialené 400-700m. Najbližšie zástavky MHD(autobus) sú na Kazanskej ulici - vo vzdialenosti cca 150m. Vzdialenosť do centra Bratislavy je 9,7km a cesta autom trvá cca 16 minút, dostupnosť do centra mesta je dobrá. Jedná sa o pozemky zastavané stavbou RD resp.sú súčasťou dvora pri RD.

Poloha pozemkov parc.č. 5183/9,5183/23 na Komárovskej ulici v Bratislave - MČ Podunajské Biskupice:



b) Analýza využitia nehnuteľností

Ohodnocované nehnuteľnosti -pozemky parc.č.5183/9 a 5183/23 sú v súčasnosti využívané nasledovne: parc.č.5183/9 je zastavaná rodinným domom súp.č.9912, parc.č.5183/23 je využívaná ako súčasť dvora pri RD súp.č.9912. Podľa územnoplánovacej informácie Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy zo dňa 18.01.2016 je pozemok parc.č.5183/9(z titulu polohy aj pozemok parc.č.5183/23) v zmysle platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007, v znení zmien a doplnkov určený na funkčné využitie: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti kód 501-stabilizované územie - kód S. Na dotknuté územie bol schválený Územný plán zóny Podunajské Biskupice - Centrum, v zmysle ktorého sú pozemky súčasťou bloku pre stabilizáciu obytného územia s bývaním v rodinných domoch.

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

Na nehnuteľnosť- pozemky parc.č.2436/67, 68, 69 podľa LV č.847 nie sú zapísané žiadne ťarchy a ani vecné bremená. Pozemok parc.č.5183/9 je zastavaný stavbou - rodinným domom s.č.9912(vlastníkom je iný subjekt). Pozemok parc.č.5183/23 je súčasťou dvora - príľahlého pozemku pri rodinnom dome s.č.9912(tvorený je hlavne parc.č.5257/1), cez pozemok sa prechádza na pozemok parc.č.5257/1. Iné prípadné možné riziká spojené s užívaním nehnuteľností z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoría

POPIS

Pozemky parc.č. 5183/9 a 5183/23 sa nachádzajú na Komárovskej ulici, v Bratislave - mestskej časti Podunajské Biskupice. Pozemky sa nachádzajú v zástavbe rodinných domov, polyfunkčných bytových domov. V blízkosti je situovaná Kazanská ulica, ktorá patrí medzi rušné komunikácie MČ Podunajské Biskupice. V dotknutej lokalite sú vybudované všetky IS. V MČ Podunajské Biskupice je kompletná občianska vybavenosť. Najbližšie nákupné strediská-supermarkety: Kaufland, LIDL, Billa - sú vzdialené 400-700m. Najbližšie zástavky MHD(autobus) sú na Kazanskej ulici - vo vzdialenosti cca 150m. Vzdialenosť do centra Bratislavy je 9,7km a cesta autom trvá cca 16 minút, dostupnosť do centra mesta je dobrá. Jedná sa o pozemky zastavané stavbou RD súp.č.9912 resp.sú súčasťou dvora pri RD súp.č.9912(spolu s pozemkom parc.č.5257/1).Pozemok parc.č.5183/9 má výmeru iba 5 m², pozemok parc.č.5183/23 má výmeru 44 m²- má nepravidelný tvar a tvorí pás pozdĺž ulice.Pozemky sú oplotené.Majú rovinatý charakter.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5183/9	zastavané plochy a nádvoría	5	5,00	1/1	5,00
5183/23	zastavané plochy a nádvoría	44	44,00	1/1	44,00
Spolu výmera					49,00

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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,05
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 diferenciacie	k _{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,05 * 0,80	1,6511
Jednotková hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,6511	109,62 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{POZ} = M * VŠ _{MJ} = 49,00 m ² * 109,62 €/m ²	5 371,38 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 5183/9	548,10
parcels č. 5183/23	4 823,28
Spolu	5 371,38

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

5 371,38 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 5183/9 (5 m ²)	548,10
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 5183/23 (44 m ²)	4 823,28
Spolu VŠH	5 371,38
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **5 400,00 €**Slovom: **Päťtisícštyristo 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: 14.2.2016

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. Listy vlastníctva č.7278,3508
5. Geometrický plán číslo 31/2015
6. Územnoplánovacia informácia
7. Fotodokumentácia
8. 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 0/2016 znaleckého denníka č. 1 - 2015.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.0/2016.

Ing. Peter Kapusta