

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: Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám.č.1,814 99
Bratislava I

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka OTS1600323 SNM/16/009/MK, zo dňa 09.02.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 107/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" KN parc.č. 829/3, 2672/7 na ulici Za farou, v MČ Bratislava - Vajnory, okres Bratislava III, v k.ú. Vajnory (zapísané na LV č.5389), pre účely prevodu vlastníckych práv.

Počet listov : 20 (z toho 12 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "C" KN parc.č. 829/3, 2672/7 na ulici Za farou, v MČ Bratislava - Vajnory, okres Bratislava III, v k.ú. Vajnory (zapísané na LV č.5389).

2. Dátum vyžiadania posudku:

09.02.2016

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

20.05.2016

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

20.05.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5389, k.ú. Vajnory, zo dňa 01.10.2015, vyhotovená programom WISKAN -VÚGK 2003-5
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vajnory
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hl.mesta SR Bratislavy - Sekcia územného plánovania - oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, Primaciálne nám. 1, P.O.Box 192, 814 99 Bratislava, pod č.: MAGS OUIK 55999/15-362002, zo dňa 27.04.2016
- Geometrický plán č.70/2014 na určenie vlastníckych práv k pozemkom parc.č. 829/3, 2672/7, v MČ Bratislava - Vajnory, k.ú.Vajnory, vyhotovený firmou GEO IGS s.r.o., Miletičova 62, 821 09 Bratislava, dňa 17.09.2014, úradne overený Okresným úradom Bratislava - katastrálny odbor, dňa 14.09.2014, pod č.: 2103/2014

5.2 Získané znalcom:

- Výpis katastra nehnuteľností na pozemok registra "C" evidovaný na katastrálnej mape parc.č. 829/3 (list k danej nehnuteľnosti nezaložený)
- Výpis katastra nehnuteľností na pozemok registra "C" evidovaný na katastrálnej mape parc.č. 2672/7 (list k danej nehnuteľnosti nezaložený)
- Poznanky 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:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.107/2016 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.490/2004 Z.z.
- 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 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:

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

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 rovnakého dôvodu, ako u porovnávacjej 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 výpisu katastra nehnuteľností, okres Bratislava III, obec BA - m.č.Vajnory, k.ú. Vajnory

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 829/3 - záhrady o výmere 63 m ²	4	1	,203
- parc.č.: 2672 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 63 m ² 18	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

18 - pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

203 - pamiatková zóna

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nie je založený

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.05.2016.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.05.2016.

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

Z technickej dokumentácie boli predložené tieto podkladové materiály: situácia širších vzťahov, kópia z katastrálnej mapy, geometrický plán na určenie vlastníckych práv k pozemkom parc.č.829/3, 2672/7 číslo 70/2014 zo dňa 17.9.2014, výpis z LV č.5389, územnoplánovacia informácia. Pozemky sú využívané ako súčasť záhrady pri RD. Pozemky posudzujem podľa ÚPI ako stavebné.

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

Pozemky parc.č.829/3 a 2672/7 nemajú v registri "C" KN založený LV. Pozemky sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnosti. Pozemky vznikli odčlenením od pozemku registra "E"-parc.č.3669, ktorá má v KN založený LV.

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. Pozemky:**

- parc.č. 829/3 - záhrady o výmere 63m²
- parc.č. 2672/7 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 7m²

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

Ploty na ohodnocovaných pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Vajnory, na ulici Za farou. Terén je rovinatý a lokalitu možno považovať za obytnú, v prevažne obytnej časti mesta, ktorej prioritnú zástavbu tvoria rodinné domy. Prístup k pozemkom je dobrý, je po spevnenej asfaltovej komunikácii-z ulice Za farou, dostupnosť je možná pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, telefónu a káblovej televízie).

Poloha pozemkov parc.č. 829/3 a 2672/7, na ulici Za farou, v MČ Bratislava - Vajnory:**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť "pozemky" sú využívané ako záhrada pri rodinnom dome. V súčasnosti sa podľa Územného plánu uvažuje s využitím obytného územia pre malopodlažnú zástavbu (funkcia 102) t.j. územie slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4.nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia (pozemok parc.č.829/3) a pre Námestia a ostatné komunikačné plochy verejne prístupné, nezastavané, ohraničené inými funkčnými plochami (pozemok parc.č.2672/7).

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

Riziká spojené s plným využívaním hodnotených pozemkov neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená.

Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného bytu nie sú mi známe z dostupných podkladových materiálov.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Záhrady

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú **pozemky registra "C"-parc.č.: 829/3 a 2672/7 v katastrálnom území Vajnory**(pozemky nemajú v KN založený list vlastníctva). Ohodnocované pozemky vznikli v zmysle vypracovaného geometrického plánu č.70/2014 zo dňa 17.9.2014 odčlenením od pozemku registra "E"-parc.č.3669 (zapísanej na LV č. 5389). Nachádzajú sa v Bratislave, v mestskej časti Vajnory, na ulici Za farou, z ktorej sú aj prístupné.Pozemky sú užívané ako záhrada-súčasť záhrady, sú oplotené.

Klasifikované sú záhrady - pozemok parc.č.829/3 a zastavané plochy a nádvoria - pozemok parc.č.2672/7.

Lokalitu z hľadiska umiestnenia možno hodnotiť ako štandardnú v obytnej zóne, medzi ostatnými bytovými stavbami, prevažne rodinnými domami a teda vhodnú pre dané funkčné využitie, nachádzajúcu sa v zastavanom území mesta.

Terén je rovinný, prístup k pozemkom je po spevnenej asfaltovej komunikácii miestneho významu,dostupnosť je výborná- pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá je dostupnosť k prostriedkom MHD (autobus).

V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, káblovej televízie a telefónu).

Oba hodnotené pozemky boli v čase obhliadky súčasťou súkromných pozemkov parc.č.829/1,2,4 (záhrady a dvora).

Ich využitie je v zmysle priloženej ÚPI (ÚPI č. MAGS OUIČ 55999/15-362002, zo dňa 27.4.2016) nasledovné:

- **parc.č. 829/3** pre malopodlažnú zástavbu územia, kód B, kód funkcie 102, t.j. územie slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4.nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Pozemok je prístupný z verejnej komunikácie cez pozemok parc.č.2672/7.

- **parc.č. 2672/7** pre Námestia a ostatné komunikačné plochy - námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste, ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.Pozemok je priamo prístupný z verejnej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
829/3	záhrada	63	63,00	1/1	63,00

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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujuúcich 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	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,30 * 0,85$	2,1720
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1720$	144,20 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 63,00 \text{ m}^2 * 144,20 \text{ €/m}^2$	9 084,60 €

2.1.1.1.2 Zastavané plochy a nádvoría**POPIS**

Popis je uvádzaný pri pozemku parc.č.829/3.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
267287	zastavané plochy a nádvoría	7	7,00	1/1	7,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujuúcich 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	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,30 * 0,85$	2,1720
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1720$	144,20 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 7,00 \text{ m}^2 * 144,20 \text{ €/m}^2$	1 009,40 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

10 094,00 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Záhrady - parc. č. 829/3 (63 m ²)	9 084,60
Zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 267287 (7 m ²)	1 009,40
Spolu VŠH	10 094,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	10 100,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 10 100,00 €**Slovom: Desaťtisícsto 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: 20.6.2016

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. Geometrický plán č.70/2014
5. List vlastníctva č.5389 (z roku 2015)
6. Výpis z katastra nehnuteľností na pozemky registra "C" KN parc.č. 829/3, 2672/7
7. Územnoplánovacia informácia
8. Fotodokumentácia
9. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 107/2016.

Podpis znalca