

**Znalec:**

**Ing. Peter Kapusta**

Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava

**tel.č.:** 02/ 434 127 05

**mobil:** 0903 404 301

**evidenčné číslo:** 911 517

**Zadávatel':**

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

**Číslo spisu (objednávky):**

písomná objednávka č. OTS1601846 SNM/16/030/SBa, zo dňa 04.08.2016

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 160/2016**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc.č.875/4 na ulici Karloveská, v MČ Bratislava - Karlova Ves, okres Bratislava IV, v k.ú.Karlova Ves, pre účely právneho úkonu.

**Počet listov : 16** (z toho **9** príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení: 3**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN parc.č.875/4 na ulici Karloveská, v MČ Bratislava - Karlova Ves, okres Bratislava IV, v k.ú.Karlova Ves, pre účely právneho úkonu.

**2. Dátum vyžiadania posudku:**

04.08.2016

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

31.08.2016

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

31.08.2016

**5. Podklady na vypracovanie posudku:****5.1 Dodané zadávateľom:**

- Informácie o ohodnocovanej nehnuteľnosti

**5.2 Získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, k.ú. Karlova Ves., zo dňa 04.08.2016, vytvorený cez katastrálny porál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Karlova Ves, zo dňa 04.08.2016, vytvorená cez katastrálny portál
- Poznanky z technickej obhliadky
- Ponuky inzercie
- 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 právneho úkonu.

## 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 diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH dotknutého pozemku z dôvodu, že svojimi kritériami najlepšie vystihuje jeho hodnotu.

**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 m<sup>2</sup>,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>.

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 diferenciácie, 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 (napr.: porovnateľné pozemky, 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 z katastra nehnuteľností, k.ú. Karlova Ves

**A. Majetková podstata:**

**PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape**

- parc.č.: 875/4 - ostatné plochy o výmere 125 m<sup>2</sup> 37 1

**Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 31.08.2016.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 31.08.2016.

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

Z technickej dokumentácie neboli poskytnuté žiadne podkladové materiály. Z poznatkov pri miestnom šetrení vyplýva, že pozemok

je súčasťou verejných trávnatých plôch. Pozemok posudzujem ako ostatnú plochu, ktorá je súčasťou verejného priestranstva.

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

Posudzovaný pozemok parc.č.875/4 nemá 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.875/4 - ostatné plochy o výmere 125 m<sup>2</sup>

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

Podzemné inžinierske siete, ktoré sa môžu na pozemku vyskytovať.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok registra "C" KN parc.č.875/4 - ostatné plochy o výmere 125m<sup>2</sup> je situovaný v katastrálnom území MČ Bratislava - Karlova Ves. Pozemok nemá v katastri nehnuteľností založený list vlastníctva, vytvorený bol GP č. 27082015 oddelením od pozemkov registra "E" KN parc.č. 3324/1 - vodné plochy o výmere 173m<sup>2</sup> a parc.č. 22396 ostatné plochy o výmere 177m<sup>2</sup>, zapísaných na liste vlastníctva č.4971, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Dopravná infraštruktúra v okolí pozemku je dobrá - dopravné napojenie na najbližšiu hlavnú komunikáciu (Karloveskú ulicu) je bezproblémové. Prístup k pozemku je po spevnenej verejnej komunikácii (situovanej na pozemku parc.č.874/4). Inžinierske siete v danej lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprúd. Jedná sa o verejné priestranstvo. Cesta autom do centra mesta je 5,0km a trvá cca 8 minút., v závislosti od dennej premávky. Najbližšie nákupné centrum Lidl je na ulici Karloveská, vzdialené cca 100m, zástavky MHD vo vzdialenosti cca 50 m. Pozemok je osadený v susedstve rušnej komunikácie - Karloveskej ulice.

**Poloha pozemku registra "C" KN parc.č.875/4, v MČ Bratislava - Karlova Ves:**



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je využívaný ako verejné priestranstvo. Iné využitie nie je reálne.

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

Podľa dostupných materiálov a informácií, nevzťahuje sa na predmetnú nehnuteľnosť žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. Pozemok má nepravidelný tvar, nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie, identifikácia prípadných podzemných IS pri obhliadke sa nedala vykonať. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním pozemku 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 Ostatné plochy

##### POPIS

**Ohodnocovaný pozemok registra "C" KN parc.č.875/4** je situovaný na j ulici Karloveská, v MČ Bratislava - Karlova Ves, okres Bratislava IV, v susedstve administratívnej budovy súp.č.408 na parc.č.876, ktorej vlastníkom je Slovenská republika - v správe Vodohospodárska výstavba, š.p., Bratislava. Pozemok je súčasťou trávnatých plôch, situovaných pred citovanou budovou súp.č.408. Jedná sa o verejné priestranstvo - iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy. Prístupný je z Karloveskej ulice. Pozemok má rovinatý charakter. Podľa katastrálnej mapy má pozemok nepravidelný tvar. V susedstve pozemku sú situované všetky druhy inžinierskych sietí. Hranice pozemku sa pri obhliadke dali identifikovať iba orientačne, prítomnosť podzemných IS na pozemku sa nedala identifikovať. V blízkom okolí sú okrem budovy súp.č.408 situované tieto zariadenia (stavby) - supermarket LIDL, čerpacia stanica SHELL a Slovnaft, zástavky električky, autobusu resp.trolejbusu, pobočka Tatra banky a pod. V ponukách inzercie na stránke [www.reality.sk](http://www.reality.sk) sú v ponuke stavebné pozemky v reláciách od 145,- do 450,-Eur/m<sup>2</sup>, záhrady v relácii cca 100,-Eur. Posudzovaný pozemok nie je stavebný - je využívaný ako verejná trávnatá plocha. V súčasnosti nie je predpoklad iného spôsobu využitia. V posudku stanovená VŠH za 1 m<sup>2</sup> - 75,29 Eur je reálna hodnota posudzovaného pozemku. Výška jednotlivých koeficientov polohovej diferenciácie zodpovedá situovaniu pozemku v rámci mesta, ako aj samotnej MČ, vybavenosti lokality IS, občianskou vybavenosťou, veľkosti a tvaru pozemku, jeho účelu využitia.

| Parcela | Druh pozemku   | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|----------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 875/4   | ostatná plocha | 125    | 125,00                         | 1/1    | 125,00                   |

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                   | Hodnota koeficientu |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| k <sub>s</sub><br>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 <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí | 0,90                |
| k <sub>D</sub><br>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 <sub>p</sub><br>koeficient obchodnej a priemyselnej polohy   | 2. obchodná poloha a byty                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,20                |
| k <sub>t</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)                                                                                                                                                                                                                              | 1,50                |
| k <sub>z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 1. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                                                            | 1,00                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)                                                                                                                                                                                       | 0,50                |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                              | Výpočet                                                                                     | Hodnota                |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | k <sub>PD</sub> = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,50                            | 1,1340                 |
| Jednotková hodnota pozemku         | VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 66,39 €/m <sup>2</sup> * 1,1340    | 75,29 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | VŠH <sub>POZ</sub> = M * VŠH <sub>MJ</sub> = 125,00 m <sup>2</sup> * 75,29 €/m <sup>2</sup> | 9 411,25 €             |

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

9 411,25 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                 | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| Stavby                                                |                       |
| Pozemky                                               |                       |
| Ostatné plochy - parc. č. 875/4 (125 m <sup>2</sup> ) | 9 411,25              |
| Spolu VŠH                                             | 9 411,25              |
| Zaokrúhlená VŠH spolu                                 | 9 400,00              |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 9 400,00 €

Slovom: Deväťtisícštyristo 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: 1.9.2016

Ing. Peter Kapusta  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Výpis z katastra nehnuteľností
5. Fotodokumentácia
6. Ponuky inzercie
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 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 160/2016.

Podpis znalca