

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. OTS1601942 SNM/16/041/JT, zo dňa 17.08.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 161/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc.č.1806/3 na ulici Krokusová, v MČ Bratislava - Vrakuňa, okres Bratislava II, k.ú.Vrakuňa (zapísaný na LV č.1), pre účely právneho úkonu.

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.1806/3 na ulici Krokusová, v MČ Bratislava - Vrakuňa, okres Bratislava II, k.ú.Vrakuňa (zapísaný na LV č.1).

2. Dátum vyžiadania posudku:

17.08.2016

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. Vrakuňa., zo dňa 22.08.2016, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vrakuňa, zo dňa 31.08.2016, vytvorená cez katastrálny portál
- Poznatky 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 diferenciácie - 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:

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

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH MJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde

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

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, 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 reduktujúcich 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-výmerou, 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 listu vlastníctva č. 1, k.ú. Vrakuňa

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 1806/3 - záhrady o výmere 20 m² 4 1

Legenda:

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

Umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

Titul nadobudnutia:

- Viď. prílohu ZP - LV č.1

C. Ďalšie:

- 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 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 príľahlých pozemkov pri rodinnom dome súp.č.20243 na parc.č.1806/4, na ulici Krokusová č.3, v MČ Bratislava - Vrakúňa.

Pozemok je zastavaný stavbou - bez možnosti presnej identifikácie, nakoľko posudzovanie pozemku bolo možné iba spoza uličného oplotenia vyššie citovaného domu a susedného pozemku parc.č.1809-vid' fotodokumentácia.

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

Posudzovaný pozemok registra "C" KN parc.č.1806/3 je zapísaný v KN na LV č.1 popisom ako "záhrady", čo nekorešponduje so skutočným stavom, nakoľko sa na pozemku nachádza stavba. Pozemok parc.č.1806/3 je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnému stavu.

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.1806/3 - záhrady o výmere 20 m²

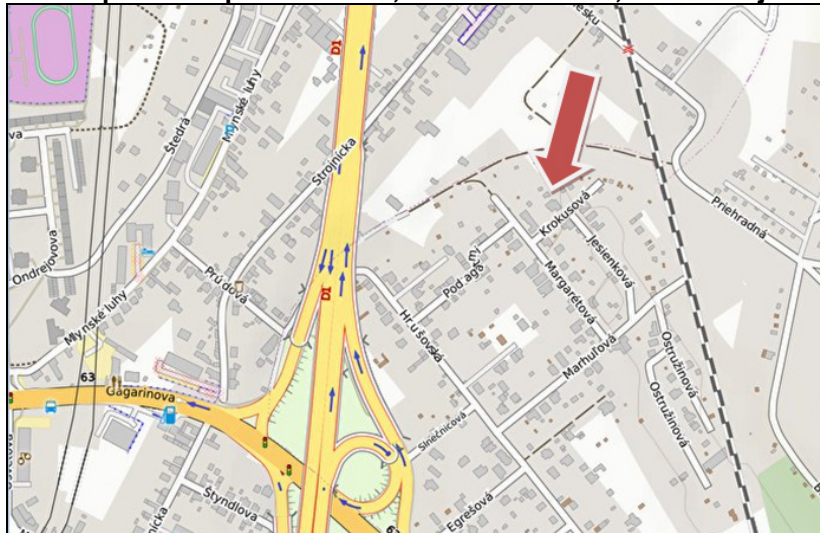
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavba, ktorá sa na pozemku nachádza.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť pozemok registra "C" KN parc.č.1806/3 je situovaný v blízkosti rodinného domu súp.č.20243, na ulici Krokusová, v MČ Bratislava - Vrakúňa, okres Bratislava II. Pozemok tvorí súčasť záhrady pri rodinnom dome. Jedná sa o plochu, ktorá je zastavaná objektom, ktorý mi nebolo umožnené identifikovať a ktorá nie je zakreslená v katastrálnej mape. Predmetný pozemok sa nachádza v zástavbe rodinných domov, v okrajovej časti Vrakúne - v blízkosti železničnej trate. Od centra Bratislavy je územie s ohodnocovaným pozemkom vzdialené približne 7,7 km, dopravné spojenie je mestskou (autobusovou, trolejbusovou) dopravou, pričom čas jazdy je približne 17 min. V bezprostrednom okolí prevláda zástavba rodinnými domami. Najbližšia občianska vybavenosť je situovaná na ulici Mierová resp. Gagarinová, rovnako aj zástavky autobusovej MHD. V blízkosti pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete v rozsahu: plyn, verejný vodovod, elektrina, kanalizácia, kábelový rozvod televízie, telefón. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané.

Poloha pozemku parc.č.1806/3, na ul.Krokusová, v mestskej časti Bratislava - Vrakúňa:**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemok parc.č.1806/3 je v súčasnosti využitý ako súčasť záhrady, z časti zastavaný neidentifikovaným objektom, ktorý je vo vlastníctve súkromnej osoby (viď LV č.3841 - príloha č.6). Na liste vlastníctva č.1 je určenie pozemku ako "záhrada". Iné využitie predmetného pozemku sa neuvažuje.

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

Na základe informácií z LV č.1 nie je na predmetný pozemok zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. Stavba, situovaná na pozemku nie je zapísaná na LV a ani zakreslená v mapových podkladoch katastra. Na pozemku je situovaná stavba, pozemok má malú výmeru-nepravidelný tvar, nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie resp.verejného priestranstva. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti z dostupných podkladových materiálov nie sú mi 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 registra "C" KN parc.č.1806/3 je situovaný v susedstve rodinného domu súp.č.20243, na ulici Krokusová(dom je situovaný na pozemku parc.č.1806/4), v MČ Bratislava -Vrakuňa. Pozemok tvorí súčasť záhrady pri rodinnom dome(pozemok nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie resp.priestranstva-prístupný iba cez susediace pozemky). Jedná sa o plochu, ktorá je zastavaná objektom, ktorý nebolo možné presne identifikovať pri podmienkach obhliadky. Pozemok má rovinatý charakter, prístupný je z ulíc Krokusová a Jesienková. Podľa katastrálnej mapy má pozemok nepravidelný tvar. V susedstve pozemku sú situované všetky druhy inžinierskych sietí - vychádzajúc z okolitej zástavby. Hranice pozemku sa pri obhliadke dali identifikovať iba orientačne - spoza uličného plota. V blízkom okolí sú situované rodinné domy. V ponukách inzercie na stránke www.reality.sk sú v ponuke "záhrady" v reláciách od 65,- do 139,-Eur/m², "stavebné pozemky pre RD" v relácii 190,- resp.244,-Eur. V súčasnosti nie je predpoklad iného spôsobu využitia. V posudku stanovená VŠH za 1 m² - 106,28 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 spôsobu využitia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1806/3	záhrada	20	20,00	1/1	20,00

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	1,10
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.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 1,10 * 0,75$	1,6008
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6008$	106,28 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{POZ} = M * V\check{S}_{MJ} = 20,00 \text{ m}^2 * 106,28 \text{ €/m}^2$	2 125,60 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

2 125,60 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Záhrady - parc. č. 1806/3 (20 m ²)	2 125,60
Spolu VŠH	2 125,60
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 130,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 2 130,00 €

Slovom: Dvetisícstotridsať 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. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva č. 1
5. Fotodokumentácia
6. Ponuky realitných kancelárií
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 161/2016.

Podpis znalca