

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 I

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. OTS1602000 SNM/16/045/JT, zo dňa 24.08.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 168/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc.č.15525/37 na Prievozskej ul., v MČ Bratislava -Ružinov, okres Bratislava II, v k.ú.Ružinov, pre účely právneho úkonu.

Počet listov : 21 (z toho 13 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN parc.č.15525/37 na Prievozskej ul., v MČ Bratislava -Ružinov, okres Bratislava II,v k.ú.Ružinov, pre účely právneho úkonu.

2. Dátum vyžiadania posudku:

24.08.2016

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

06.09.2016

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

06.09.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, Sekcia územného plánovania - odd. usmerňovania investičnej činnosti, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava, pod č.: MAGS OUIK 43544/16-216216, zo dňa 25.05.2016
- Geometrický plán 13/2016 na oddelenie pozemkov parc.č. 15525/32,33, v k.ú.Ružinov, vyhotovený Ing.Ľubomíra Ogurčáková - geodetické práce, Blagoevova 24, 851 04 Bratislava, dňa 09.02.2016, úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, dňa 26.02.2016, pod č. 339/16
- Geometrický plán 55/2016 na oddelenie pozemkov parc.č. 15525/37,38,39, v k.ú.Ružinov, vyhotovený Ing.Ľubomíra Ogurčáková - geodetické práce, Blagoevova 24, 851 04 Bratislava, dňa 01.06.2016, úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, dňa 13.06.2016, pod č. 1224/16

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1201, k.ú. Ružinov, zo dňa 30.08.2016, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Ružinov, zo dňa 31.08.2016, vytvorená cez verejný 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 diferenciacie 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:

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

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 povyšujúcich 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-výmerou a účelom využitia, kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávej 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. 1201, k.ú. Ružinov

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 15525/13 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 1121 m² 25 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

Umiestnenie 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:

Vid'.LV č.1201.

C. Ťarchy:

Viď.LV č.1201.

Iné údaje:

Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.09.2016.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.09.2016.

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

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, geometrický plán číslo 13/2016 na oddelenie pozemkov parc.č. 15525/32,33, geometrický plán číslo 55/2016 na oddelenie pozemkov parc.č. 15525/37,38,39. Z poznatkov pri miestnom šetrení vyplýva, že ohodnocovaný pozemok je súčasťou priľahlých pozemkov pri objekte predajne potravín "Moja SAMOŠKA" súp.č.815. Pozemok parc.č.15525/32 je podľa ÚPI určený na funkčné využitie(číslo funkcie-202)-občianska vybavenosť lokálneho významu.

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

Pozemok parc.č.15525/13 je zapísaný v KN na LV č.1201 popisným spôsobom ako "zastavané plochy a nádvoría". Pozemok je súčasťou verejných plôch v sídlisku-zelené plochy so vzrastlou zeleňou,ostatné plochy-obslužné pri objekte predajne potravín. Z predmetného pozemku bol GP odčlenený pozemok parc.č.15525/37, ktorý je predmetom ohodnotenia. Ohodnocovaný pozemok je využívaný prevažne ako ostatná plocha(obslužná plocha), slúžiaca ako prístup do objektu predajne potravín.Pozemok parc.č.15525/13 je zakreslený v katastrálnej mape.

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.15525/37 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 172 m²

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

Vonkajšie úpravy,nachádzajúce sa na pozemku parc.č.15525/37-spevnené plochy.

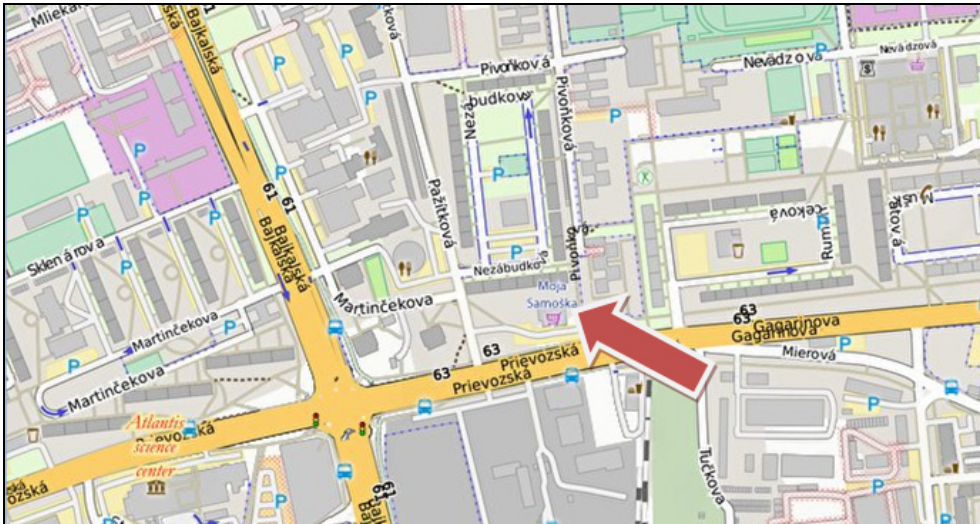
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok registra "C" KN parc.č.15525/37 je situovaný na ulici Prievozská, v MČ Bratislava - Ružinov, k.ú.Ružinov, okres Bratislava II. Predmetný pozemok je novovytvorený - oddelený GP č.55/2016 od pozemku registra "C" KN parc.č.15525/13 v k.ú.Ružinov, zapísaný na LV č.1201.

Dopravná infraštruktúra v okolí pozemku je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie (Bajkalská, Tomášiková a Gagarinova ulica) je bezproblémové. Prístup k pozemku je po verejnej spevnenej miestnej komunikácii s asfaltovým kobercom - ulice Prievozská a Pivoňková. Inžinierske siete v danej lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprúd. Cesta autom do centra mesta je 5,2 km a trvá cca 13 minút. Najbližšie väčšie nákupné centrum RETRO na Nevädzovej ulici je vzdialené cca 650m, supermarket BILLA cca 1,6km. Oproti cez ulicu Pivonková je situovaná Nemocnica Ružinov a Zimný štadión Vladimíra Dzurilu. MČ Ružinov patrí k vyhľadávaným častiam Bratislavy. Jedná sa o verejnú plochu pred predajňou "Samoška Terno"

Poloha pozemku parc.č.15525/37, v MČ Bratislava - Ružinov, k.ú.Ružinov:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok je využívaný v súčasnosti ako verejná trávnatá plocha. Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy.

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

Podľa výpisu z LV č.1201 nie je na pozemok zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. Pozemok má nepravidelný tvar, je malej výmery, situovaný je v dotyku s objektom predajne potravín, slúži ako prístupová plocha do predajne. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného bytu 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 nádvorja

POPIS

Pozemok registra "C" KN parc.č.15525/37 je situovaný na ulici Prievozská, v MČ Bratislava - Ružinov, k.ú.Ružinov, okres Bratislava II. Predmetný pozemok je novovytvorený - vznikol odčlenením od pozemku registra "C" KN parc.č.15525/13(ktorý je zapísaný na LV č.1201) na základe geometrického plánu číslo 55/2016(vedenému GP predchádzal GP číslo 13/2016). Prístup autom k pozemku parc.č.15525/37 je zo spevnenej miestnej verejnej komunikácie -Pažítkovej ulice.Prístup peši je z Prievozskej, Nezábudkovej a Pivoňkovej ulice. Ohodnocovaný pozemok je situovaný pred objektom predajne potravín "Moja SAMOŠKA" súp.č.815, situovanej na pozemku parc.č.15544. Pozemok má rovinatý charakter. Na pozemku resp. v jeho susedstve sú situované všetky druhy IS(vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby). Ohodnocovaný pozemok má nepravidelný tvar. Na pozemku sú situované spevnené plochy-betónové,z vegetačných tvárnic a v malej miere trávnik.Podľa Územnoplánovacej informácie č.j.MAGS OUIČ 43544/16-216216 zo dňa 25.5.2016, vydanéj Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, je ohodnocovaný pozemok určený v zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z roku 2007, v znení zmien a doplnkov na funkčné využitie -občianska vybavenosť lokálneho významu(číslo funkcie-202). Na pozemku sa nenachádzajú žiadne stavby.

V ponukách inzercie na stránke www.reality.sk sú iba pozemky s veľkou výmerou(nad 1000 m²), s účelom využitia prevažne na zástavbu rodinnými domami, polyfunkčnými objektami(administratívne budovy a pod.). Ponukové predajné ceny sa pohybujú v reláciach od 200,-Eur/m² vyššie (horná hranica sa pohybuje v úrovni cca 550,-Eur/m²). Pre porovnanie s ohodnocovaným pozemkom nie sú vhodné(aj pre nepravidelnosť tvaru ohodnocovaného pozemku-pre využitie podľa ÚPI je možné iba v spojení s okolitými pozemkami).

V posudku stanovená VŠH za 1 m² pozemku -131,75 Eur je reálne trhovú hodnotu posudzovaného pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15525/37	zastavané plochy a nádvorja	172	172,00	1/1	172,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
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.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,05 * 0,75$	1,9845
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9845$	131,75 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 172,00 \text{ m}^2 * 131,75 \text{ €/m}^2$	22 661,00 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

22 661,00 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 15525/37 (172 m ²)	22 661,00
Spolu VŠH	22 661,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	22 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 22 700,00 €**Slovom: Dvadsaťdvatisíc sedemsto 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: 7.9.2016

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. Geometrické plány č.13/2016, 55/2016
5. List vlastníctva č.1201
6. Územnoplánovacia informácia
7. Fotodokumentácia
8. Ponuky realitných kancelárií
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 168/2016.

Podpis znalca