

Znalec: Ing. Peter Kapusta

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č.: OTS1400078 SNM/14/3/MD zo dňa 14.1.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 4/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.12947 a 12946/1, situovaných pri rodinnom dome súp.č.794 na Brezovskej ulici č.21, v Bratislave - mestskej časti Nové Mesto, v k.ú.Nové Mesto (zapísaných na LV č.5567), pre účely prevodu vlastníckych práv.

Počet listov : 17 (z toho 9 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č.12947 a 12946/1, situovaných pri rodinnom dome súp.č.794 na Brezovskej ulici č.21, v Bratislave - mestskej časti Nové Mesto, v k.ú.Nové Mesto (zapísaných na LV č.1019).

2. Dátum vyžiadania posudku:

14.1.2014

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

20.1.2014

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

20.1.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Nové Mesto
- Situácia širších vzťahov
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hl.mesta SR Bratislavy - odd.územného rozvoja mesta, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava, pod č.j.: MAG 388075/13, zo dňa 10.12.2013

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5567, k.ú.Nové Mesto, zo dňa 20.1.2014, vytvorený cez verejný 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 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,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} \cdot k_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

V_{HMJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R,$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

k_I – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

k_R – 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 porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu ako u porovnávejacej 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. 5567**, k.ú. Nové Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 12946/1	- zastavané plochy a nádvorcia o výmere 134 m ²	4	1
- parc.č.: 12947	- zastavané plochy a nádvorcia o výmere 229 m ²	4	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

Kód umiestnenia 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.č.1, 814 99 Bratislava
	IČO: 00603481
	Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku.

C. Ťarchy:

Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku.

Iné údaje:

Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.1.2014.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.1.2014

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

Technická dokumentácia nie je potrebná, nakoľko sa jedná iba o pozemky.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľnosti sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Pozemky sú zapísané v LV č.5567 ako záhrady, čo zodpovedá skutočnosti-ich súčasnému využívaniu. Pozemky sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnosti.

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.: 12946/1 - záhrady o výmere 134 m²
- parc.č.: 12947 - záhrady o výmere 229 m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemky parc.č.12946/1 a 12947 sú situované na Brezovskej ulici v Bratislave - mestskej časti Nové Mesto.

Od centra mesta je dotknutá lokalita vzdialená cca 4,8 km, cesta autom do centra mesta trvá cca 9 minút (v závislosti od dennej doby). Dopravné napojenie na verejnú komunikačnú sieť je bezproblémové. Najbližšia zástavka MHD je na Račianskej a Riazanskej ulici - vo vzdialenosti cca 300-400m. Okolité zástavba-rodinné domy a prevádzkové areály viacerých firiem. Brezovská ulica je tichšia ulica. V danej lokalite sa nachádzajú všetky inžinierske siete. V zmysle UPI sú dotknuté pozemky situované v lokalite, ktorá podľa platného územného plánu z roku 2007 v znení zmien a doplnkov je určená na funkčné využitie-málopodlažná zástavba obytného územia. Pozemky majú pretiahnutý obdĺžnikový tvar, nevhodný na zástavbu napr.rodinným domom. Poloha posudzovanej nehnuteľnosti:

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemky sú v súčasnosti využívané ako záhrada pri rodinnom dome na parc.č.12949,môže byť využívaná aj samostatne ako záhrada.Iné využitie ako v súčasnosti-t.j.záhrada, neprichádza do úvahy.

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

Z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe žiadne závady ani práva spojené s posudzovanou nehnuteľnosťou. Nehnuteľnosť je prístupná jednak z rodinného domu (na parc.č.12949) ako aj priamo z ulice cez plotovú bránku(pri garáži na parc.č.12946/2).

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Záhrady

POPIS

Ohodnocované pozemky-parc.č.12946/1 a 12947 sú situované na Brezovskej ulici v MČ Bratislava-Nové Mesto.Z predmetnej ulice sú aj prístupné cez plotovú bránku-vid'.fotodokumentácia.Pozemky sú využívané ako záhrada pri rodinnom dome súp.č.794,ktorý je situovaný na parc.č.12949.Z uvedeného domu sú pozemky taktiež prístupné.Pozemky majú rovinný charakter,v susedstve pozemkov-Na Brezovskej ulici sú situované všetky druhy inžinierskych(priamo na pozemkoch nepredpokladám žiadne inžinierske siete).Podľa Územnoplánovacej informácie Hlavného mesta SR Bratislavy č.j.MAGS ORM 58891/13-374326 zo dňa 10.12.2013 sú dotknuté pozemky situované v lokalite,ktorá v zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy-rok 2007,v znení zmien a doplnkov je určená na funkčné využitie-málopodlažná zástavba obytného územia,kód 102,stabilizované územie.Pozemky majú pretiahnutý obdĺžnikový tvar,ktorý svojimi parametrami neumožňuje samostatnú zástavbu napr.rodinným domom,ale iba v spojitosti s rodinným domom na parc.č.12949.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
12946/1	záhrada	134	134,00	1/1	134,00
12947	záhrada	229	229,00	1/1	229,00
Spolu výmera					363,00

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	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 _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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,90$	2,0412
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0412$	135,52 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 363,00 \text{ m}^2 * 135,52 \text{ €/m}^2$	49 193,76 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 12946/1	18 159,68
parcelsa č. 12947	31 034,08
Spolu	49 193,76

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

49 193,76 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Záhrady - parc. č. 12946/1 (134 m ²)	18 159,68
Záhrady - parc. č. 12947 (229 m ²)	31 034,08
Spolu VŠH	49 193,76
Zaokrúhlená VŠH spolu	49 200,00
SKK	1 482 199,20

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **49 200,00 €**Slovom: **Štyridsať deväťtisíc dvesto Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú uvádzané v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 21.1.2014

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Výpis z LV
5. Územnoplánovacia informácia
6. Fotodokumentácia
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 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 4/2014 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.4/2014.

Ing. Peter Kapusta