

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č.: OTS1501663 SNM/15/44/Ba, zo dňa 05.08.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 164/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" parc.č. 2411/83 a 2411/89, situovaných v extraviláne MČ Bratislava - Dúbravka, na ulici M.Sch.Trnavského, k.ú.Dúbravka (zapísaných na LV č.5920), pre účely predaja.

Počet listov : 21 (z toho 13 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "C" parc.č. 2411/83 a 2411/89, situovaných v extreviláne MČ Bratislava - Dúbravka, na ul. M. Sch. Trnavského, k.ú. Dúbravka (zapísaných na LV č. 5920).

2. Dátum vyžiadania posudku:

05.08.2015

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

16.09.2015

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

16.09.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Koordinačná situácia
- Stanovisko technickej infraštruktúry zo dňa 28.5.2015
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl. mesta SR Bratislavy - odd. územného rozvoja mesta, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava, pod č. MAGS ORM 44920/15-274938, ZO DŇA 15.06.2015

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5920, k.ú. Dúbravka, zo dňa 27.08.2015, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Dúbravka, zo dňa 27.08.2015, vytvorená cez verejný katastrálny portál
- Poznatzky 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 katastrálnych nehnuteľnostiach 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 predaja.

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 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 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 (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávačej 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. 5920, k.ú. Dúbravka

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 2411/83 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 35 m² 22 2

- parc.č.: 2411/89 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 35 m² 22 2

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

22 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba, cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Kód umiestnenia pozemku

2 - pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

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 16.09.2015.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.09.2015.

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

Z technickej dokumentácie boli predložené tieto podkladové materiály: územnoplánovacia informácia Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy, stanovisko technickej infraštruktúry, situácie širších vzťahov, informatívna kópia z katastrálnej mapy. Posudzované pozemky nie sú zastavané žiadnou stavbou.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Pozemky sú zapísané v LV č.5920 ako zastavané plochy a nádvoria, čo nezodpovedá skutočnosti - pozemky sú využívané ako trávnaté plochy. Pozemky sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy. Na tvári miesta sa hranice pozemkov nedali presne identifikovať.

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.: 2411/83 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m²
- parc.č.: 2411/89 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 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.2411/83 a 2411/89 sú situované v extraviláne MČ Bratislava - Dúbravka, paralelne s ulicou M.Š.Trnavského, z ktorej sú aj prístupné. Vzdialenosť do centra mesta Bratislavy je 8,0km a cesta autom trvá cca 10 minút. Na ulici M.Š.Trnavského sú zástavky MHD - električka, BUS.

Poloha pozemkov parc.č. 2411/83 a 2411/89 v mestskej časti Bratislava - Dúbravka, k.ú.Dúbravka:**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemky sú v súčasnosti využívané ako zelené trávnaté plochy. Iné využitie v zmysle platného územného plánu neprichádza do úvahy.

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

Pozemky sú využívané ako zelené trávnaté plochy. Pozemky majú malú výmeru. Pozemky sú situované v ochrannom pásme elektrických vedení. Pozemky nie sú priamo prístupné z verejnej komunikácie. Pre malú výmeru sú pozemky účelovo využiteľné iba v spojitosti s okolitými pozemkami. Iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaných nehnuteľností nie sú mi z dostupných podkladových materiálov 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 nádvoría

POPIS

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemky parc.č.2411/83 a 2411/89 sú situované v MČ Bratislava - Dúbravka, v k.ú. Dúbravka, na ulici M.Sch.Trnavského- v susedstve električkovej trate a záhradkárskej lokality Horné Krčace. Pozemky sú nezastavané, sú využívané ako trávnaté plochy. Pozemky parc.č.2411/83 a 2411/89 majú rovinatý charakter. Pozemky sú priamo prístupné zo spevneného chodníka, vedúceho pozdĺž ulice z Dúbravky do Karlovej Vsi resp. naopak. Z predložených podkladových materiálov vyplýva, že pozemok parc.č.2411/89 je situovaný v ochrannom pásme nadzemného vedenia 2*110 kV-priamo pod vedením. Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia od 110 kV do 220 kV je v zmysle zák.č.656/2004 Z.z.o energetike a o zmene niektorých zákonov -§ 36 ods.2 písm.b) 20,0 m. Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Ďalej z podkladov vyplýva, že parc.č.2411/83 a 2411/89 sú v kontakte s jestvujúcim 22 kV podzemným kábelovým vedením. Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia do 110 kV je v zmysle zák.č.656/2004 Z.z.o energetike a o zmene niektorých zákonov -§ 36 ods.7 písm.a) 1,0 m.

V zmysle Územnoplánovacej informácie Magistrátu hl.mesta SR Bratislava, oddelenia územného rozvoja mesta č.j.MAGS ORM 44920/15-274938 zo dňa 15.6.2015 a MAGS 289491/2015 sú pozemky v zmysle územného plánu hl.mesta SR Bratislava z roku 2007 v znení zmien a doplnkov určené na funkčné využitie: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy. (číslo funkcie -1110). Ohodnocované pozemky sú malej výmery. Ich ďalšie účelové využitie je možné pri zlúčení s okolitými pozemkami. Ulica M.Sch.Trnavského patrí medzi hlučné komunikácie, v susedstve je situovaná aj električková trať. V blízkosti je situované letné kúpalisko Rosnička.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2411/83	zastavané plochy a nádvoría	35	35,00	1/1	35,00
2411/89	zastavané plochy a nádvoría	35	35,00	1/1	35,00
Spolu výmera					70,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,20
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)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,05
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	9. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,05 * 0,60$	1,0614
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,0614$	70,47 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 70,00 \text{ m}^2 * 70,47 \text{ €/m}^2$	4 932,90 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 2411/83	2 466,45
parcels č. 2411/89	2 466,45
Spolu	4 932,90

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

4 932,90 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 2411/83 (35 m ²)	2 466,45
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 2411/89 (35 m ²)	2 466,45
Spolu VŠH	4 932,90
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 930,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 930,00 €**Slovom: **Štyritisícdeväťstotridsať 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: 21.9.2015

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna mapa
4. Situácie
5. List vlastníctva č.5920
6. Stanovisko technickej infraštruktúry
7. Územnoplánovacia informácia
8. Fotodokumentácia
9. 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 164/2015 znaleckého denníka č. 1 - 2015.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.164/2015.

Ing. Peter Kapusta