

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava
☎ 0903 404 301 ✉ kapusta.znalec55@gmail.com
evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ: Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám.č.1,814 99
Bratislava I

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka OTS1701019 SNM/17/030/MR, zo dňa 27.03.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 67/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" KN parc.č. 21644/10, 21643/52 na Ďumbierskej ulici, v MČ Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, v k.ú. Vinohrady (pozemky zapísané na LV č.3495), pre účely prevodu vlastníckych práv.

Počet listov : **20** (z toho **12** príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "C" KN parc.č. 21644/10, 21643/52 na Ďumbierskej ulici, v MČ Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, v k.ú. Vinohrady (pozemky zapísané na LV č.3495).

2. Dátum vyžiadania posudku:

27.03.2017

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

09.04.2017

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

09.04.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Geometrický plán č.121/2017 na oddelenie pozemkom parc.č. 21643/4,52 a 21644/1,10, v MČ Bratislava - Nové Mesto, k.ú.Vinohrady, vyhotovený Ing.Marián Voštinár-AGM, Jesenná 2, 821 02 Bratislava, dňa 27.03.2017, úradne overený Okresným úradom Bratislava - katastrálny odbor, dňa 31.03.2017, pod č.: 655/2017
- Územnoplánovacia informácia k súbornej žiadosti o stanoviská odborných útvarov magistrátu k predaju pozemkov, vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy pod č.: MAGS OUIČ 34712/17, dňa 13.03.2017

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3495, k.ú. Vinohrady, zo dňa 07.04.2017, vyhotovený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, zo dňa 07.04.2017, vyhotovená 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:

- 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.
- 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.)
- 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 neprímeranou 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:

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot V\dot{S}HMJ \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \cdot kPD \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

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 porovnanie (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. 3495, k.ú. Vinohrady

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

| | | | |
|---------------------|---|----|---|
| - parc.č.: 21644/10 | - zastavané plochy a nádvorja o výmere 9893m ² | 22 | 1 |
| - parc.č.: 21643/52 | - zastavané plochy a nádvorja o výmere 1974m ² | 22 | 1 |

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

2 - 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

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, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku.

C. Ťarchy:

- Vecné bremeno - oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti v prospech Orange Slovensko, a.s., a to pozemky registra C KN parc.č. 21643/4, 21659, 21648/4, 22410, 21651, 5494/8, 21648/3, 21654/3, 21652, 21653, 21663/4, 21655/1, 21647/3, 21655/2, 21656, 21663/6, 21698/1, 21667, 21680, 21672/1, podľa § 66 ods. 1 písm.a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-13076/16

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 09.04.2017.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 09.04.2017.

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

Z technickej dokumentácie boli predložené tieto podkladové materiály: geometrický plán na oddelenie pozemkov p.č.21643/4,52 a 21644/1,10 zo dňa 31.03.2017, územnoplánovacia informácia. Pozemky sú využívané ako súčasť záhrady pri RD. Pozemky posudzujem ako záhrady(v GP je navrhovaný druh kultúry-zastavaná plocha).

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

Ohodnocované pozemky parc.č.21643/4 a 21644/1 nie sú zatiaľ zapísané na LV a ani zakreslené v katastrálnej mape. Pozemky boli odčlenené GP č.121/2017 od pozemkov registra "C" KN parc.č.21643/4 a 21644/1, ktoré majú v KN založený LV č.3495.

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. 21644/10 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 8m²
- parc.č. 21643/52 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 7m²

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

Vonkajšie úpravy resp.ploty,ktoré sa môžu vyskytovať na uvedených pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto, na ulici Ďumbierska. Terén je rovinatý a lokalitu možno považovať za obytnú, v prevažne obytnej časti mesta, ktorej prioritnú zástavbu tvoria rodinné domy. Prístup k pozemkom je dobrý, je po spevnenej asfaltovej komunikácii - z ulice Ďumbierska a Opavská, dostupnosť je možná pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD dobrá-v blízkosti na Limbovej ul. je zástavka trolejbusu, na Patrónke sú aj zástavky autobusu. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, telefónu a káblovej televízie). Toto územie sa nachádza v bezprostrednej blízkosti malopodlažnej zástavby obytného územia, stabilizované územie.Cesta autom do centra mesta trvá cca 11 minút.

Poloha pozemkov parc.č. 21644/10 a 21643/52, na ulici Ďumbierska, v MČ Bratislava - Nové Mesto:**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť "pozemky" sú využívané ako záhrada pri rodinnom dome.Podľa vydanéj ÚPI dotknuté pozemky sú podľa Územného plánu mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov určené na funkčné využitie: námestia a ostatné komunikačné plochy.

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

Riziká spojené s plným využívaním hodnotených pozemkov neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnostiach neviazu žiadne ťarchy ani vecné bremená.Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaných pozemkov nie sú mi známe z dostupných podkladových materiálov.

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

Predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti sú novovytvorené pozemky registra „C,, KN -parc. č. 21644/10 druh kultúry "zastavané plochy a nádvoría" o výmere 8 m² a parc. č. 21643/52 druh kultúry "zastavané plochy a nádvoría" o výmere 7 m². Uvedené pozemky sú vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava v spoluvlastníckom podiele 1/1. Pozemky majú nepravidelný tvar a nachádzajú sa v mierne svahovitom teréne, v zastavanom území mesta Bratislava, katastrálne územie Vinohrady. Pozemky sú prístupné z verejnej cestnej komunikácie príjazdom zo strany ulice Ďumbierska (parc. č. 21644/1) alebo Opavská (parc. č. 21643/4). Pozemky majú veľmi malú výmeru, z uvedeného dôvodu nie je možné ich zastavať žiadnymi stavbami, ani využívať v súčasnosti iným spôsobom, ako záhradu. Pozemky sú situované vedľa pozemku parc. č. 5351/1, ktorý je využívaný ako záhrada pri rodinnom dome na parc. č. 5350/2. S uvedeným pozemkom tvoria v súčasnosti jeden celok.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 21644/10 | zastavané plochy a nádvoría | 8 | 8,00 | 1/1 | 8,00 |
| 21643/52 | zastavané plochy a nádvoría | 7 | 7,00 | 1/1 | 7,00 |
| Spolu výmera | | | | | 15,00 |

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 | 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 | 1,20 |
| k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,30 |
| k _z koeficient zvyšujúcich faktorov | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,30 |
| k _R koeficient redukovujúcich faktorov | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.) | 0,80 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | k _{PD} = 1,40 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,30 * 0,80 | 1,8398 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠ _{HMJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,8398 | 122,14 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠ _{POZ} = M * VŠ _{HMJ} = 15,00 m ² * 122,14 €/m ² | 1 832,10 € |

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|---------------------|---|
| parcels č. 21644/10 | 977,12 |
| parcels č. 21643/52 | 854,98 |
| Spolu | 1 832,10 |

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

1 832,10 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| Pozemky | |
| Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 21644/10 (8 m ²) | 977,12 |
| Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 21643/52 (7 m ²) | 854,98 |
| Spolu VŠH | 1 832,10 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 1 830,00 |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 1 830,00 €**Slovom: Jedentisícosemstotridsať 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: 10.4.2017

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. Geometrický plán č.121/2017
5. List vlastníctva č.3495,7054
6. Územnoplánovacia informácia
7. Fotodokumentácia
8. 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 67/2017.

Podpis znalca