

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava
☎0903 404 301 ☒ kapusta.znalec55@gmail.com
evidenčné číslo: 911 517

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka OTS1701535 SNM/17/044/SBe, zo dňa 10.05.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 101/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc.č.5421/1 na ulici Šustekova, v MČ Bratislava - Petržalka, okres Bratislava V, k.ú.Petržalka, pre účely prevodu vlastníckych práv.

Počet listov : 23 (z toho 15 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN parc.č.5421/1 na ulici Šustekova , v MČ Bratislava - Petržalka, okres Bratislava V, k.ú.Petržalka.

2. Dátum vyžiadania posudku:

10.05.2017

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

18.05.2017

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

18.05.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4833, k.ú.Petržalka, zo dňa 03.05.2017, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností registra "C" na parc.č.5421/1 zo dňa 03.05.2017, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy
- Geometrický plán na obnovenie pôvodných parciel číslo 23-2/2016 zo dňa 29.03.2016, vypracovaný firmou-GEODET-TEAM s.r.o.Bratislava, Partizánska 23
- Situácia širších vzťahov
- Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy, sekcie územného plánovania č.j.MAGS OUIK 55127/16-366916 zo dňa 10.10.2016

5.2 Získané znalcom:

- Informatívna kópia z mapy zo dňa 21.05.2017, vytvorená cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1880, k.ú.Petržalka, zo dňa 21.05.2017, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4904, k.ú.Petržalka, zo dňa 21.05.2017, vytvorený cez katastrálny portál
- Poznanky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č.3, v znení neskorších predpisov

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 neskorších predpisov
- 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., vyhl.č. 33/2009 Z.z., vyhl.č.107/2016 Z.z. a vyhl.č.256/2016 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 SR č.461/2009 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z.
- Zákon Národnej rady SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov
- Vyparina, M a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3
- M. Ilavský - M.Nič - D.Majdúch.: Ohodnocovanie nehnuteľností,vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov
- 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:

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

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 (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z dôvodu, že posudzovaná nehnuteľnosť nie je vhodná pre uvedenú metódu.

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. 4833**, k.ú. Petržalka

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " E " evidované na mape určeného operátu

- parc.č.: 5920/10 - orná pôdy o výmere 269 m² 9

- parc.č.: 5920/14 - ostatné plochy o výmere 3301 m² 9

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

9 - parcela pred THM

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.1, 814 99 Bratislava

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

- Vecné bremeno v zmysle §66 ods.1 a 2 zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech oprávneného VNET a.s., spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra "C" KN parc.č.5920/14, 5956/1 podľa GP č.423/2015, Z-22959/15

Iné údaje:

- Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

podľa výpisu z katastra nehnuteľností, k.ú. Petržalka

A. Majetková podstata:**PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape**

- parc.č.: 5421/1 - ostatné plochy o výmere 336 m² 29 1 8113

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

29 - pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

- **List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený**

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.05.2017.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.05.2017.

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

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté iba tieto podkladové materiály: územnoplánovacia informácia, geometrický plán, situácia širších vzťahov.

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

Ohodnocovaný pozemok parc.č.5421/1 je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnému stavu. V KN v registri "C" nemá posudzovaný pozemok založený list vlastníctva (na LV č.4833 je pozemok zapísaný v registri "E" KN ako pozemky parc.č.5920/10,5920/14).

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. 5421/1 - ostatné plochy o výmere 312 m²

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

Podzemné inžinierske siete na pozemku parc.č.5421/1.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok registra "C" KN parc.č.5421/1 je situovaný na ul. Šustekova, v MČ Bratislava - Petržalka. Ulica Šustekova sa nachádza v miestnej časti Ovsíšte. Dopravná infraštruktúra v okolí pozemku je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie (Eisteinova, Bosákova a Dolnozemska cesta) je bezproblémové. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii s asfaltovým kobercom. Inžinierske siete v danej lokalite sú v rozsahu: voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprúd.

Jedná sa o pozemok, ktorý tvorí súčasť uzatvoreného a oploteného areálu využívaného výlučne podnikom Západoslovenská distribučná a.s., Bratislava, v rámci jeho podnikateľskej činnosti. Územie je určené pre umiestnenie stavieb a zariadení energetických a telekomunikačných systémov. V území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň ochrannú a izolačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy, tranzitné vedenia a zariadenia technickej vybavenosti. Cesta autom do centra mesta je 5,1 km a trvá cca 9 minút.

Poloha pozemku parc.č.5421/1 na ul.Šustekova, v Bratislave v MČ Petržalka:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok je využívaný ako ostatná plocha resp. dvor pri objekte podniku Západoslovenská distribučná a.s. Iné využitie predmetného pozemku neprichádza do úvahy.

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

Na posudzovaný pozemok nie je v katastri nehnuteľností zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno - pozemok nemá v KN založený list vlastníctva.

Podľa výpisu z LV č.4833 je na pozemok registra "E" parc.č.5920/14 evidovaný na mape určeného operátu zapísaná ťarcha - vecné bremeno v zmysle §66 ods.1 a 2 zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech oprávneného VNET a.s., spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejnú sieť a stavať ich vedenia na pozemkoch registra "C" KN parc.č.5920/14, 5956/1 podľa GP č.423/2015, Z-22959/15 (posudzovaný pozemok parc.č. 5421/1 bol odčlenený od uvedeného pozemku GP č.23-2/2016).Posudzované pozemky nie sú priamo prístupné z verejnej komunikácie.Situované sú na nich podzemné inžinierske siete.Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného bytu 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 Ostatné plochy

POPIS

Ohodnocovaný pozemok registra "C" KN -parc.č.5421/1 vznikol na základe vypracovaného geometrického plánu číslo 23-2/2016 zo dňa 29.03.2016 (vypracovaný firmou - GEODET-TEAM spol.s.r.o.Bratislava, Partizánska 23 pre účely obnovenia pôvodných parciel) z pozemkov registra "E" KN -parc.č.5920/10, 5920/14 (evidované na LV č.4833 - vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.1). Pozemok parc.č.5124/1 je situovaný na ulici Šustekova, v MČ Bratislava - Petržalka. Jedná sa o verejnú spevnenú komunikáciu miestneho významu, ktorá je situovaná na pozemku registra "C" KN parc.č.5417/4 (pozemok nemá v KN založený LV). Pozemok parc.č.5421/1 je situovaný v uzatvorenom prevádzkovom areáli firmy - Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava, na ulici Šustekova. Prístup k pozemku je z ulice Šustekova cez pozemky parc.č.5422 (vlastníkom pozemku je podľa výpisu z LV č.1880 Západoslovenská distribučná,a.s.Bratislava,Čulenova 6) a 5121/2 (vlastníkom pozemku je podľa výpisu z LV č.4904 Západoslovenská distribučná,a.s.Bratislava,Čulenova 6). Ohodnocovaný pozemok je využívaný ako ostatná plocha - príľahlý pozemok pri objekte na parc.č.5422. Pozemok má rovinný charakter - má tvar nepravidelného pretiahnutého obdĺžnika. Na pozemku sú situované podzemné siete, ktoré sa nedali presne identifikovať z predložených podkladových materiálov a poznatkov z miestnej obliadky (bez priameho vstupu na ohodnocovaný pozemok) - viď. fotodokumentácia. Vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby je predpoklad, že v dotknutej lokalite sú situované všetky inžinierske siete.Všetky uvádzané skutočnosti sú zohľadňované pri jednotlivých koeficientoch polohovej diferenciacie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5421/1	ostatná plocha	312	312,00	1/1	312,00

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	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	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 povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k_R koeficient redukujuúcich 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	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,10 * 0,80$	1,9958
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9958$	132,50 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{POZ} = M * V\check{S}_{MJ} = 312,00 \text{ m}^2 * 132,50 \text{ €/m}^2$	41 340,00 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

41 340,00 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Ostatné plochy - parc. č. 5421/1 (312 m ²)	41 340,00
Spolu VŠH	41 340,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	41 300,00

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: 41 300,00 €**Slovom: Štyridsatjedentisícristo 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: 21.5.2017

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívne kópie z mapy
4. Listy vlastníctva č.4833,1880,4904
5. Územnoplánovacia informácia
6. Geometrický plán
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 101/2017.

Podpis znalca