

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Silvánska č. 15, 841 04 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 č. OTS1701059 SNM/17/031/LP, zo dňa 29.03.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 71/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" KN parc.č.10549/46 a 21895/24 na ulici Jelačičova, situovaných v MČ Bratislava - Ružinov, okr.Bratislava II, k.ú.Nivy (zapísané na LV č. 4288 a 797), pre účely prevodu vlastníckych práv.

Počet listov : 18 (z toho **10** príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "C" KN parc.č.10549/46 a 21895/24 na ulici Jelačičova, situovaných v MČ Bratislava - Ružinov, okr.Bratislava II, k.ú.Nivy (zapísané na LV č. 4288 a 797).

2. Dátum vyžiadania posudku:

29.03.2017

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

26.04.2017

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

26.04.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava I, pod značkou MAGS OUIK 42966/16-168295 zo dňa 25.05.2016

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4288, k.ú. Nivy, zo dňa 07.04.2017, vytvorené cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 797, k.ú. Nivy, zo dňa 07.04.2017, vytvorené cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Nivy, zo dňa 07.04.2017, vytvorená 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, 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., 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, v znení neskorších zmien a doplnkov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená MS 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:

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

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 dôvodu nevhodnosti posudzovanej nehnuteľnosti pre daný typ 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. 4288, k.ú. Nivy

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 10549/46 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 25 m² 16 1 5

- právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č. 10549/46 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3823

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah

5 - vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

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. Ďarchy:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

Iné údaje:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

- podľa listu vlastníctva **č.797**, k.ú. Nivy

A. Majetková podstata:**PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape**

- parc.č.: 21895/24 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 18 m² 16 1

- právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.21895/24 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3823

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

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 26.04.2017.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.04.2017.

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

Z technickej dokumentácie bola predložená iba Územnoplánovacia informácia, nakoľko predmetom ohodnotenia sú iba pozemky. Na ohodnocovaných pozemkoch je situovaný objekt "Relax centrum" súp.č.5562, ktorý je vo vlastníctve súkromnej osoby (viď.LV č.3823).

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

Pozemok registra "C" KN parc.č. 10549 "zastavané plochy a nádvoría" o výmere 25m² je zapísaný na liste vlastníctva č.4288 a zakreslený v katastrálnej mape. Pozemok registra "C" KN parc.č.21895/24 "zastavané plochy a nádvoría" o výmere 18m² je zapísaný na liste vlastníctva č.797 a zakreslený v katastrálnej mape. Pozemky sú zakreslené v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnému stavu.Popisné a geodetické údaje katastra súhlasia so skutočným stavom.

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.10549/46 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 25m²
- parc.č.21895/24 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 18m²

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

Objekt "Relax centrum" súp.č.5562 z časti situovaný na ohodnocovaných pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemky registra "C" KN parc.č.10549/46 a 21895/24 sú situované na ulici Jelačičova, v MČ Bratislava - Ružinov, v katastrálnom území Nivy, cca 300m od križovatky ulíc Krížna, Šancová, Vajnorská, Trnavská a Miletičova. Dopravná infraštruktúra v okolí pozemku je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie je bezproblémové. Inžinierske siete v danej lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprád. Cesta autom do centra mesta je 1,8 km a trvá cca 6 minút. Pozemky sú situované v lokalite, kde prevláda zástavba bytových domov a v menšej miere objektov občianskej vybavenosti. Pozemky sú orientované na juhozápad a napojené sú na všetky inžinierske siete vrátane kanalizácie. V súčasnosti je katastrálne územie Nivy dosť vyhľadávanou lokalitou na

bývanie. K pozitívam patrí blízkosť centra hlavného mesta. Posudzované pozemky možno považovať za stavebné, nakoľko sú zastavané časťou objektu "Relax centrum" vo vlastníctve súkromnej osoby.

Poloha pozemkov parc.č.10549/46 a 21895/24 na ulici Jelačičova a Žellova, v MČ Bratislava - Ružinov, v k.ú.Nivy:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzované pozemky sú využívané ako súčasť pozemkov, na ktorých je situovaný objekt "Relax centrum" súp.č.5562. Iné využitie pozemkov sa v súčasnosti nedá predpokladať, s ohľadom aj na prítomnosť susediaceho objektu-stavby: bytového domu na parc.č.10549/1. Podľa vydanéj ÚPI sú pozemky situované v území, ktoré má funkčné využitie - viacpodlažná zástavba obytného územia(číslo funkcie-101).

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

Podľa výpisov z LV č.4288 a 797 nie je na oceňované pozemky zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. Prístup k pozemkom je z verejnej komunikácie - ulice Jelačičova, situovanej na pozemku parc.č.21895/2, zapísaná na LV č.797 (vlastníkom je hl.mesto SR Bratislava) a Žellovej ulice(situovanej na parc.č.21927). Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného pozemku 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 nádvoría

POPIS

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemky registra "C" KN parc. č. 10549/46 a 21895/24 sú situované v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Ružinov, k.ú. Nivy, okres Bratislava II.

Bratislava - m. č. Ružinov je lokalita so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností. Ohodnocované nehnuteľnosti tvoria pozemky, na ktorých je postavený objekt "Relax centrum" súp.č.5562(resp.jeho časť) vo vlastníctve súkromnej osoby (viď.LV č.3823). Podľa Územnoplánovacej informácie Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy č.j.MAGS OUIČ 42966/16-168295 zo dňa 25.05.2016 sú ohodnocované pozemky (v zmysle platného Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov) situovaný v stabilizovanom území v zástavbe obytného územia, označená číslom **funkcie - 101 (viacpodlažná zástavba obytného územia).**

- Jedná sa o územie slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Predmetná lokalita má dobrú dostupnosť občianskej vybavenosti, dobré dopravné napojenie na okolité komunikácie- Karadžičova, Miletičova, Záhradnícka ul.V blízkosti sa nachádza polyfunkčný komplex "CENTRÁL". Pozemky sú situované na okraji širšieho centra mesta . Pozemky majú rôzne tvary - pozemok parc.č.10549/46 má tvar trojuholníka vo veľkosti 25m² , pozemok parc.č.21895/24 má nepravidielný tvar ("L") vo veľkosti 18m². Pozemky majú rovinatý charakter. Zastavané sú z časti objektom "Relax centrum" vo vlastníctve súkromnej osoby (viď LV č.3823 v prílohách ZP). Prístupné sú z ulice Jelačičova(spevnenej komunikácie, situovanej na pozemku parc.č.21895/2, ktorý je vo vlastníctve

Hl.mesta SR Bratislavy - LV. 797)-pozemok parc.č.21895/24 a z ulice Žellova(spevnenej komunikácie, situovanej na pozemku parc.č.21927, ktorý je vo vlastníctve Hl.mesta SR Bratislavy - LV. 797) cez pozemok parc.č.10549/25 (nespevnená plocha,ktorý je vo vlastníctve Hl.mesta SR Bratislavy-LV č.4288)-pozemok parc.č.10549/46.Ohodnocované pozemky sú situované v susedstve bytového domu na parc.č.10549/1.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
10549/46	zastavané plochy a nádvoria	25	25,00	1/1	25,00
21895/24	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera					43,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:V_{HMJ} = 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	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)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	11. závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,20 * 0,80$	2,2579
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2579$	149,90 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 43,00 \text{ m}^2 * 149,90 \text{ €/m}^2$	6 445,70 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 10549/46	3 747,50
parcela č. 21895/24	2 698,20
Spolu	6 445,70

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

6 445,70 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 10549/46 (25 m ²)	3 747,50
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 21895/24 (18 m ²)	2 698,20
Spolu VŠH	6 445,70
Zaokrúhlená VŠH spolu	6 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 6 400,00 €**Slovom: Šesťtisícštyristo 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: 3.5.2017

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívne kópie z mapy
4. Listy vlastníctva č.4288,797, 3823
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 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 71/2017.

Podpis znalca