

**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 č.: OTS1703815 SNM/17/121/MR, zo dňa 30.11.2017

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 10/2018**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.13594/2, 13594/3, v k.ú.Nové Mesto, v areáli spoločnosti BOAT Reality, družstvo, Bratislava, na Vajnorskej ulici, v MČ Bratislava - Nové Mesto, 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 parc.č.13594/2, 13594/3, v k.ú.Nové Mesto, v areáli spoločnosti BOAT Reality, družstvo, Bratislava, na Vajnorskej ulici, v MČ Bratislava - Nové Mesto, pre účely prevodu vlastníckych práv.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

30.11.2017

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

06.01.2018

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

06.01.2018

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy, Sekcie územného plánovania zo dňa 19.07.2017 č.j.MAGS OUIK 38430/17-52084

### 5.2 Získané znalcom:

- Fotodokumentácia
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5567, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 08.01.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2150, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 14.01.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6259, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 14.01.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 08.01.2018, vytvorená cez katastrálny portál

## 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 (vyhl. č.213/2017 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 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
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- 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 MI press, 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 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 m<sup>2</sup>,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot k_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k<sub>PD</sub> je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

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

kde

k<sub>S</sub> – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k<sub>V</sub> – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

k<sub>D</sub> – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k<sub>F</sub> – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k<sub>I</sub> – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k<sub>Z</sub> – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

k<sub>R</sub> – 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 porovnávacjej metódy (nájomné zmluvy a pod.).

**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.: 13594/2 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 112m <sup>2</sup>	25	1
- parc.č.: 13594/3 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 107m <sup>2</sup>	25	1

**Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

25 - pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej 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:**

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

**Iné údaje:**

- Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.01.2018 za prítomnosti zástupcu fy BOAT Reality, družstvo, Bratislava.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.01.2018.

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

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté podkladové materiály: Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy. Porovnávanie projektovej a stavebnej dokumentácie so skutočným stavom nebolo vykonávané, nakoľko sa jedná iba o pozemky.

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

Popisné údaje úplne zodpovedajú skutočnému stavu. Pozemky sú využívané spôsobom, ktorý zodpovedá popisu v KN. Posudzované pozemky nemajú v KN register "C" založený LV. Geodetické údaje zodpovedajú skutočnému stavu - pozemky sú zakreslené v kópií z mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnému stavu.

**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.13594/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 112 m<sup>2</sup>  
- parc.č.13594/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 107 m<sup>2</sup>

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

Nie sú žiadne.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Posudzovaná nehnuteľnosť - pozemky registra "C" KN parc.č.13594/2, 13594/3 zapísané v LV č.5567 popisným spôsobom ako "zastavané plochy a nádvoria" o celkovej výmere 219m<sup>2</sup> sú situované na ulici Vajnorská, v intraviláne MČ Bratislava - Nové Mesto, k.ú.Nové Mesto, v okrese Bratislava III .

Mestská časť BA - Nové Mesto má dve katastrálne územia - "Nové Mesto" a "Vinohrady". Katastrálne územie Nové Mesto tvorí zhruba východnú polovicu mestskej časti a zaberá severovýchodnú časť hlavného mesta. Jej územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpäťím pohoria a bývalým ramenom Dunaja. Má rozlohu 37,5km<sup>2</sup> a podľa štatistických údajov k 31.12.2016 žije na jej území 38 002 obyvateľov. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, dostatočné možnosti športového vyžitia.

Predmetné pozemky sú situované v blízkosti jednej z hlavných ulíc mestskej časti Nové Mesto - ulice Vajnorská, smerom na Senec, v uzatvorenom firemnom areáli. Pozemky majú rovinatý charakter. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti - v pešej vzdialenosti cca 5-10min. (autobus, trolejbus). Rovnako dobré spojenie je aj do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

**Poloha pozemkov parc.č.13594/2, 13594/3, v MČ Bratislava-Nové Mesto:**

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Posudzované pozemky sú situované v uzatvorenom areáli spoločnosti BOAT Reality, družstvo, Vajnorská 167, Bratislava. Pozemky sú využívané ako spevnená plocha-dvor(príľahlý pozemok) pri prevádzkových objektoch menovanej spoločnosti. Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov sú pozemky súčasťou územia, ktoré je určené na funkčné využitie - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných - rozvojové územie - kód funkcie 502.

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

Podľa výpisu z LV č.5567 nie sú na posudzované pozemky zapísané žiadne ťarchy a ani vecné bremená. Na posudzovaných pozemkoch sú prevažne situované inžinierske stavby (spevnené plochy a pod.), v menšej miere zelené plochy. Pozemky nemajú priamy prístup z verejných plôch a komunikácií, majú malú výmeru a nepravidelný tvar. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného pozemku nie sú mi známe z dostupných podkladových materiálov.

**2.1 Zastavané plochy a nádvorcia**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
13594/2	zastavané plochy a nádvorcia	112	112,00	1/1	112,00
13594/3	zastavané plochy a nádvorcia	107	107,00	1/1	107,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>219,00</b>

**2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie****POPIS**

Posudzované pozemky - parc.č.13594/2 a 13594/3 sú situované na ulici Vajnorská, v MČ Bratislava - Nové Mesto, v uzatvorenom prevádzkovom areáli spoločnosti - BOAT Reality, družstvo, Vajnorská 167, Bratislava, k.ú.Nové Mesto. Pozemky sú súčasťou dvora - jedná sa o spevnenú plochu - pri objektoch (stavbách) súp.č.1346 - dielňa + autosalón č.1,2 na parc.č.13594/1, súp.č.10255 - predajňa áut na parc.č.13591/6 a súp.č.11878-predajňa áut na parc.č.13591/8, ako aj okolitých pozemkov parc.č.13591/1,6,8,15,33,34. Všetky citované nehnuteľnosti(okrem posudzovaných) sú vo vlastníctve spoločnosti BOAT Reality, družstvo, Vajnorská 167, Bratislava. Na posudzované pozemky je možný prístup z verejných komunikácií-Vajnorskej ulice- iba cez pozemky spoločnosti BOAT Reality Bratislava-pozemky parc.č.13591/14 a 13591/15 (jedná sa o prejazd medzi dvoma budovami)-viď.fotodokumentácia. Posudzované pozemky majú rovinný charakter. Využívané sú ako súčasť hospodárskeho dvora, na parkovanie osobných motorových vozidiel(viď.fotodokumentácia). Vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby, usudzujem, že na dotknutých pozemkoch resp. v ich susedstve sú situované všetky inžinierske siete. Vajnorská komunikácia patrí medzi rušné komunikácie. Posudzované pozemky nie sú priamo prístupné z verejných plôch a komunikácií. Pozemky majú nepravidelný tvar, nemajú veľkú výmeru, ktorá by bola postačujúca pre zástavbu samostatnými stavbami-objektami s komplikovaným prístupom. Podľa Územnoplánovacej informácie Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy, Sekcie územného plánovania č.j.MAGS OUIK 35518/17-10027 zo dňa 02.10.2017 sú posudzované pozemky situované v území, ktoré podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov je určené na funkčné využitie: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných(kód funkcie 502-kód regulácie G), jedná sa o rozvojové územie. Tvar pozemkov je nepravidelný.

Pri výpočte VŠH pozemkov boli zohľadňované kritéria-situovanie v rámci MČ Nové Mesto, súčasný stupeň využitia, technickú a dopravnú infraštruktúru, funkčné využitie podľa územnoplánovacej dokumentácie, súčasnú situáciu na trhu s nehnuteľnosťami. Koeficient povyšujúcich faktorov bol použitý z dôvodu, že o pozemky v Bratislave je zvýšený záujem. Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý z dôvodu súčasného spôsobu využitia, s prihliadnutím na tvar a veľkosť výmery pozemkov,možnosti prístupu z verejných plôch a komunikácií. V posudku stanovená VŠH na 1 m<sup>2</sup> pozemku - 127,24 Eur je reálna s prihliadnutím na posudzované kritéria.

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**V<sub>HMJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30

$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,05
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 1,05 * 0,80$	1,9165
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9165$	127,24 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 219,00 \text{ m}^2 * 127,24 \text{ €/m}^2$	27 865,56 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 13594/2	14 250,88
parcela č. 13594/3	13 614,68
<b>Spolu</b>	<b>27 865,56</b>

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

27 865,56 €

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 13594/2 (112 m <sup>2</sup> )	14 250,88
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 13594/3 (107 m <sup>2</sup> )	13 614,68
<b>Spolu VŠH</b>	<b>27 865,56</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>27 900,00</b>

**Slovom: Dvadsaťsedemtisícdeväťsto Eur**

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním posudzovaných nehnuteľností ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 15.1.2018

Ing. Peter Kapusta  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. Listy vlastníctva č.5567,2150,6259
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 10/2018.

Podpis znalca