

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

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

Číslo spisu/objednávka: písomná objednávka OTS2002237 SNM/20/070/SP, zo dňa 10.08.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 144/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc.č.545/4, v MČ Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I, k.ú.Staré Mesto (zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č.1656).

Počet strán (z toho príloh): 25 (16)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN parc.č.545/4, v MČ Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I, k.ú.Staré Mesto (zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č.1656).

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely predaja.

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

08.09.2020

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

08.09.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy, sekcie územného plánovania č.j.MAGS OOUUPD 54966/20-387650 zo dňa 30.07.2020 na posudzovaný pozemok
- Geometrický plán číslo 28/2020 zo dňa 28.5.2020, vyhotovený - Ing.Ivan Paulen, Páričkova 13, Bratislava

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 03.09.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 03.09.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Poznatky z miestnej obhliadky

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška č.213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov(vyhl.č.228/2018 Z.z.)
- Zákon č.652018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov(vyhl.č.228/2018 Z.z.)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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 MI press, Bratislava 2012, ISBN 978-80-9711021-0-4
- 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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, stanovená metódou polohovej diferenciacie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{\text{poz}} = M \cdot VŠH_{\text{MJ}} \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠH_{MJ} = VHMJ \cdot k_{PD}$ [Eur/m²],

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} 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_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na memnú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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. 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 porovnávej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný 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; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

-podľa listu vlastníctva č. 1656, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 545 - ostatná plocha o výmere 3114 m² 37 1 ,201

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka(národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie 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 námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid'.LV

C. Ťarchy:

Vid'.LV

Poznámka:

Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.09.2020 .
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 08.09.2020.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: územnoplánovacia informácia na posudzovaný pozemok. Ostatná stavebná a projektová dokumentácia nebola potrebná, nakoľko sa jedná iba o pozemok. Pozemok je posudzovaný ako ostatná plocha.

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

Popisné údaje katastra sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Pozemok je využívaný ako ostatná plocha v rámci územia, v ktorom sa pripravuje realizácia stavby: Bratislavské podhradie-Vydrica. Geodetické údaje katastra nie sú v súlade so skutočným stavom-posudzovaný pozemok nie je zatiaľ zakreslený v mapových podkladoch katastra.

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.545/4 - ostatné plochy o výmere 16m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaná nehnuteľnosť - pozemok registra "C" KN parc.č.545/4 vytvorený GP č.28/2020 z pozemku registra "C" KN parc.č.545 je situovaný pod hradným vrchom, v MČ Bratislava - Staré Mesto, k.ú.Staré Mesto. Pozemok je využívaný ako ostatná plocha v rámci územia, určeného pre umiestnenie stavby "Bratislavské podhradie-Vydrica", na ktorú už bolo vydané územné rozhodnutie.Pozemok je situovaný v území, ktoré je v susedstve dopravných tepien mesta-Nábr.arm.gen.L.Svobodu, Mostu SNP. Bezprostredný prístup z verejnej komunikácie nie je možný. V dotknutej lokalite sú situované všetky druhy inžinierskych sietí. Pozemok je situovaný v rámci centra mesta.

Poloha pozemku parc.č.545/4, v MČ Bratislava - Staré Mesto, k.ú.Staré Mesto:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok je využívaný ako ostatná plocha, plánované využitie-súčasť plochy stavebného objektu SO-V 41b: Verejný priestor+platô+vstup do CO EX(existujúci CO kryt). Iné využitie neprichádza do úvahy.

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

Z predložených podkladových materiálov som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného pozemku.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Posudzovaný pozemok parc.č.545/4-jedná sa o novovytvorený pozemok, ktorý vznikol odčlenením z doterajšieho pozemku parc.č.545, k.ú.Staré Mesto-na základe geometrického plánu číslo 28/2020 zo dňa 28.5.2020(overený katastrom dňa 11.6.2020) na rozdelenie nehnuteľností, vypracovaného firmou-Ing.Ivan Paulen, Páričkova 13, Bratislava. Pozemok parc.č.545/4 je súčasťou územia, v ktorom prebiehajú stavebné práce na stavbe "Bratislavské podhradie-Vydrica", ku ktorej je vydané právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby č.j.986/39423/2011/STA/Klo-UR zo dňa 19.10.2011.V zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007, v znení zmien a doplnkov, je dotknuté územie určené na funkčné využitie- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojovú územie kód S. V zmysle citovaného rozhodnutia je posudzovaný pozemok súčasťou plochy stavebného objektu SO-V 41b: Verejný priestor+platô+ vstup do objektu CO EX (existujúci CO kryt).Pozemok je situovaný v svahovitom teréne. Pozemok je malej výmery, trojuholníkového tvaru. Nie je samostatne využiteľný, iba v spojitosti s iným pozemkom. Pozemok je posudzovaný ako ostatná plocha.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
545/4	ostatná plocha	16,00	1/1	16,00

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 oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k _D koeficient dopravných	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

vzťahov		
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,15 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 3,00 * 0,50$	4,7093
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,7093$	312,65 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 545/4	$16,00 \text{ m}^2 * 312,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 002,40
Spolu		5 002,40

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky LV č. 1656 - parc. č. 545/4 (16 m ²)	5 002,40
Všeobecná hodnota celkom	5 002,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 000,00

Slovom: Päťtisíc Eur

V Bratislave, dňa: 10.09.2020

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. Geometrický plán číslo 28/2020
5. Výpis z LV č.1656
6. Územnoplánovacia informácia
7. Fotodokumentácia

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 v odbore 370000 stavebníctvo, odvetví 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku po čísle 144/2020.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Kapusta