

Znalec: Ing. Peter Kapusta

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č.OTS1400228 SNM/ZP/060/14 zo dňa 27.1.2014

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 23/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.2274/41, 2274/42 a 2274/43, pod bytovým domom súp.č. 2179, na ulici Tichá č.4, v Bratislave - mestskej časti Staré Mesto, v k.ú.Staré Mesto (zapísané na LV č.9740), pre účely prevodu vlastníckych práv.

Počet listov : 16 (z toho 7 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č.2274/41, 2274/42 a 2274/43, pod bytovým domom súp.č. 2179, na ulici Tichá č.4, v Bratislave - mestskej časti Staré Mesto, v k.ú.Staré Mesto (zapísané na LV č.9740).

2. Dátum vyžiadania posudku:

27.1.2014

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

26.2.2014

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

26.2.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Staré Mesto

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9740, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 25.2.2014, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Poznatky 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. a vyhl.č. 33/2009 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 Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- 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:

- Stanoviť VŠH pozemkov za 1 m2.

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 diferenciácie 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 spojení s územným a stavebným konaním alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde

M – výmera pozemku v m²,

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

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

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

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

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

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

k_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

k_I – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

k_R – 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 sa jedná o typ nehnuteľnosti, ktorá nie je schopná dosahovať výnosy formou prenájmu.

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. 9740**, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 2274/41 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 m² 15 1 5

- Plomba vyznačená na základe V-1901/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1904/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1908/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1910/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1913/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1915/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1916/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1917/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1918/2014
- Plomba vyznačená na základe V-3049/2014
- Plomba vyznačená na základe V-3051/2014
- Plomba vyznačená na základe V-3054/2014
- Plomba vyznačená na základe V-3059/2014
- Plomba vyznačená na základe V-3511/2014

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č. 2274/41 je evidovaný na LV č. 4951

- parc.č.: 2274/42 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 m² 15 1 5

- Plomba vyznačená na základe V-1901/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1904/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1908/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1910/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1913/2014

- Plomba vyznačená na základe V-1915/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1916/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1917/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1918/2014
- Plomba vyznačená na základe V-3049/2014
- Plomba vyznačená na základe V-3051/2014
- Plomba vyznačená na základe V-3054/2014
- Plomba vyznačená na základe V-3059/2014
- Plomba vyznačená na základe V-3511/2014

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.2274/42 je evidovaný na LV č.4951

- parc.č.: 2274/43 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 30 m² 15 1 5

- Plomba vyznačená na základe V-1901/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1904/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1908/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1910/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1913/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1915/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1916/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1917/2014
- Plomba vyznačená na základe V-1918/2014
- Plomba vyznačená na základe V-3049/2014
- Plomba vyznačená na základe V-3051/2014
- Plomba vyznačená na základe V-3054/2014
- Plomba vyznačená na základe V-3059/2014
- Plomba vyznačená na základe V-3511/2014

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.2274/43 je evidovaný na LV č.4951

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová 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, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 542/1000

Titul nadobudnutia:

Žiadosť o zápis MAGS SNM - 36401/12/41520 zo dňa 24.5.2012, Z-8825/12

C. Ďalšie:

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.2.2014.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.2.2014.

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

Technická dokumentácia nie je potrebná, nakoľko sa jedná iba o pozemky pod stavbou-bytovým domom.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľnosti sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Pozemky sú zapísané v LV č.9740 ako zastavané plochy a nádvoria, čo zodpovedá skutočnosti - sú zastavané bytovým domom s.č.2179 - Tichá ul.č.4. Pozemky sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnosti.

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.: 2274/41 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 m²
- parc.č.: 2274/42 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 m²
- parc.č.: 2274/43 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 m²

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

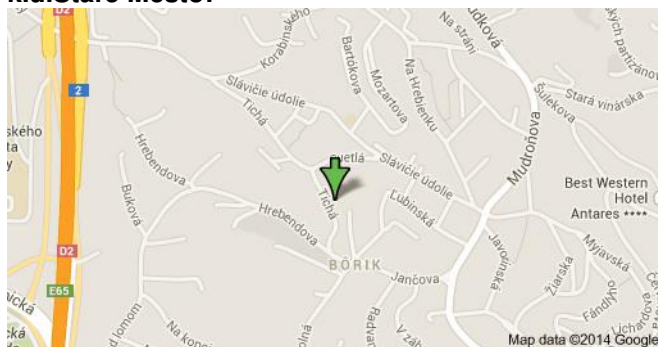
Bytový dom súp.č.2179 na predmetných pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemky parc.č.2274/41, 2274/42 a 2274/43 sa nachádzajú na Tichej ulici, v mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, z ktorej sú aj prístupné. Pozemky sú zastavané bytovým domom s.č.2179 s garážami, ktorý nie je predmetom ohodnotenia. Dopravné napojenie na okolité komunikácie - Mudroňovu ulicu, Slávičie údolie je bezproblémové. Vzdialenosť do centra mesta Bratislavy je 1,2km a cesta autom trvá cca 5 minút. Na Mudroňovej ulici sú zástavky MHD - trolejbus, ako aj základná občianska vybavenosť. Tichá ulica patrí do siete vedľajších ulíc mestskej časti. Jedná sa o tichšiu lokalitu.

Poloha pozemkov parc.č.2274/41, 2274/42 a 2274/43 v mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, k.ú.Staré Mesto:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok je v súčasnosti využívaný ako parcela pod stavbou - bytovým domom súp.č.2179. Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy.

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

Pozemok je zastavaný stavbou, ktorá je vo vlastníctve iného subjektu resp.iných subjektov. Pozemky majú zanedbateľnú výmeru, ako aj nepravidelné tvary. Iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaných nehnuteľností nie sú mi z dostupných podkladových materiálov známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemky parc.č.2274/41, 2274/42 a 2274/43 sú situované v Bratislave - mestskej časti Staré Mesto, pod bytovým domom súp.č.2179 na Tichej ulici č.4, k.ú.Staré Mesto. Mestská časť Bratislava - Staré Mesto - okres Bratislava I sa nachádza západne od centra mesta nad Bratislavským hradom.

Pozemky parc.č.2274/41, 2274/42 a 2274/43 majú mierne svahovitý charakter. Z titulu ich zastavanosti stavbou-bytovým domom-v ich susedstve sú situované všetky druhy inžinierskych sietí. Ohodnocované pozemky sú zastavané stavbou - bytovým domom so súp. číslom 2179. Najbližšie zástavky MHD sú situované na Mudroňovej ulici- trolejbus. Prístup k pozemkom je z Tichej ulice. Cesta autom do centra mesta trvá cca 6 minút,vzdialenosť je cca 3,3 km.Prevládajúca okolitá zástavba - rodinné a bytové domy. Tichá ulica sa radí medzi tichšie ulice v rámci mesta.Jedná sa o jednu z lepších lokalít na bývanie v rámci mesta.Pozemky majú nepravidelný tvar,sú malej výmery.U pozemkov neprichádza do úvahy žiadny iný účel využitia,ako je v súčasnosti-pozemky pod časťou stavby bytového domu.Jedná sa o bremeno.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2274/41	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00
2274/42	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00
2274/43	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00
Spolu výmera					3,00

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	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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	11. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,10 * 0,75	1,9404
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,9404	128,82 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 3,00 m ² * 128,82 €/m ²	386,46 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
-------	---

parcela č. 2274/41	128,82
parcela č. 2274/42	128,82
parcela č. 2274/43	128,82
Spolu	386,46

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

386,46 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2274/41 (1 m ²)	128,82
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2274/42 (1 m ²)	128,82
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2274/43 (1 m ²)	128,82
Spolu VŠH	386,46
Zaokrúhlená VŠH spolu	385,00
SKK	11 598,51

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **385,00 €**Slovom: **Tristoosemdesiatpäť Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

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: 26.2.2014

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva
5. Fotodokumentácia
6. Znalecká doložka

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 pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 23/2014 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.23/2014.

Ing. Peter Kapusta