

Znalec:
Evidenčné číslo:
Mobil:

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1400710 zo dňa 18.03.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 41/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc. č. 3096/3, 3096/4, 3096/5, evidovaných na LV č. 1656, nachádzajúcich sa na Donovalovej ulici, k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

Počet listov (z toho príloh): 34 (24)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 30.04.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc. č. 3096/3, 3096/4, 3096/5, evidovaných na LV č. 1656, nachádzajúcich sa na Donovalovej ulici, k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

2. Dátum vyžiadania posudku: 18.03.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 27.04.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.04.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka č. OTS1400710 zo dňa 18.03.2014,
Územnoplánovacia informácia zo dňa 03.03.2014,
Mapa územia,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1656 - čiastočný, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 29.04.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Informatívna kópia z mapy zo dňa 29.04.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností,
Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

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
Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 492/2004 Z.z.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

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.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zmena vlastníckych práv.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je použitá pretože nie sú k dispozícii podklady pre jej výpočet. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

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

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 3096/3, výmera 19 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, spôsob využ. 16, umiest. poz. 1, pr. v. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3096/3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5235.

Parc. č. 3096/4, výmera 20 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, spôsob využ. 16, umiest. poz. 1, pr. v. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3096/4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6662.

Parc. č. 3096/5, výmera 19 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, spôsob využ. 16, umiest. poz. 1, pr. v. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3096/5 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5420.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1656, v prílohe tohto posudku.

Titul nadobudnutia:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1656, v prílohe tohto posudku.

Účastník právneho vzťahu: Správca

Nesúvisí s hodnotenými nehnuteľnosťami.

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

Nesúvisí s hodnotenými nehnuteľnosťami.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1656, v prílohe tohto posudku.

C. Ľarchy:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1656, v prílohe tohto posudku.

Zápisy nesúvisia s hodnotenými nehnuteľnosťami.

Iné údaje:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1656, v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.04.2014.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.04.2014.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 1656 sú evidované pozemky parc. č. 3096/3, 3096/4, 3096/5. Pozemky sú zakreslené na katastrálnej mape.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky parc.č. 3096/3, parc. č. 3096/4 parc. č. 3096/5.

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava m. č. Staré Mesto, v zastavanom území obce, na Donovalovej ulici. Jedná sa o oblasť vilových a rodinných domov v mestskej časti Bratislava I, s exkluzívnym výhľadom na mesto. V blízkosti sa nachádza dominanta mesta pamätník Slavín. V pešej dosahovateľnosti sa nachádza aj historické centrum mesta.

Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, nemocnica, školy, avšak dostupnosť celého mesta Bratislava zabezpečuje v dosahu osobného auta ako aj mestskej hromadnej dopravy služby a vybavenosť na úrovni hlavného mesta SR.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sú zastavané garážami na parkovanie motorových vozidiel. Vlastník pozemkov nie je vlastníkom stavieb na nich postavených.

Z hľadiska funkčného využitia podľa územného plánu mesta Bratislava je dané územie určené na funkčné využitie málopodlažná zástavba obytného územia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocované nehnuteľnosti nie je zriadené záložné právo ani žiadne vecné bremená. S využívaním ohodnocovaných nehnuteľností nie je spojené žiadne známe riziko.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

POPIS

Pozemky parc. č. 3096/3 výmera 19 m², parc. č. 3096/4 výmera 20 m² a parc. č. 3096/5 výmera 19 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorie sú evidované na liste vlastníctva č. 1656 - čiastočný, k. ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce, v centrálnej časti mesta, v oblasti prevažne s výstavbou vilových a rodinných domov a objektov slúžiacich diplomatickým účelom. V lokalite kde sa pozemky nachádzajú je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete (voda, električka, plyn, kanalizácia, káblová televízia, telefón). Terén je svahovitý. Prístup na pozemky je z verejnej asfaltovej komunikácie. Dostupnosť k pozemkom je možný pešo aj motorovými vozidlami. Na pozemkoch sú umiestnené garáže na parkovanie osobných automobilov. Pozemky nie sú vo vlastníctve vlastníkov stavieb na nich postavených.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu infraštruktúru daného územia. Koeficient zvyšujúcich faktorov s ohľadom hlavne na atraktivitu danej lokality v blízkosti centrálnej časti mesta s panoramatickým výhľadom na mesto s pešou dostupnosťou historickej časti mesta ako aj s možnosťou bezproblémového prístupu k pozemkom a možného napojenia na kompletnú sieť infraštruktúry je na úrovni 3,0. Koeficient redukujúcich faktorov je na úrovni 0,9 z dôvodu, že sa jedná o zastavané pozemky objektmi garáží s výmerami po cca 20 m².

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú aj ohodnocované pozemky funkčné využitie územia - málopodlažná zástavba obytného územia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3096/3	zastavaná plocha a nádvorie	19	19,00	1/1	19,00
3096/4	zastavaná plocha a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00
3096/5	zastavaná plocha a nádvorie	19	19,00	1/1	19,00
Spolu výmera					58,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. 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	1,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,15
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_t 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	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,15 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 3,00 * 0,90$	10,0602
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 10,0602$	667,90 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 58,00 \text{ m}^2 * 667,90 \text{ €/m}^2$	38 738,20 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 3096/3	12 690,10
parcels č. 3096/4	13 358,00
parcels č. 3096/5	12 690,10
Spolu	38 738,20

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	3096/3	19,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	3096/4	20,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	3096/5	19,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

38 738,20 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 3096/3 (19 m ²)	12 690,10
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 3096/4 (20 m ²)	13 358,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 3096/5 (19 m ²)	12 690,10
Spolu pozemky (58,00 m²)	38 738,20
Spolu VŠH	38 738,20
Zaokrúhlená VŠH spolu	38 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **38 700,00 €**Slovom: **Tridsaťosemtisíc sedemsto Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocované nehnuteľnosti nie je zriadené záložné právo ani žiadne vecné bremená. S využívaním ohodnocovaných nehnuteľností nie je spojené žiadne známe riziko.

V Bratislave dňa 30.4.2014

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1400710 zo dňa 18.03.2014,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1656 zo dňa 29.04.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia z mapy zo dňa 29.04.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Územnoplánovacia informácia zo dňa 03.03.2014,
5. Mapa posudzovanej časti územia,
6. Fotodokumentácia.