

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava
tel.č.: 02/ 434 127 05 **mobil:** 0903 404 301
evidenčné číslo 911 517

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. OTS1401982 SNM/14/94/SBe, zo dňa 17.7.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 103/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc.č.21527/2 na Šulekovej ulici, v Bratislave - mestskej časti Staré Mesto, v k.ú.Staré Mesto, pre účely prevodu vlastníckych práv.

Počet listov : 16 (z toho 9 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN parc.č.21527/2 na Šulekovej ulici, v Bratislave - mestskej časti Staré Mesto, v k.ú.Staré Mesto.

2. Dátum vyžiadania posudku:

22.7.2014

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

30.7.2014

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

30.7.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Žiadne podkladové materiály

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností na parcelu č.21527/2, listu vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 28.7.2014, vytvorený cez verejný katastrálny portál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6965, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 28.7.2014, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy na pozemok parc.č.21527/2, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 28.7.2014, vytvorená 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:

Neboli žiadne

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 spojení územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde

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

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$\text{kPD} = \text{kS} \cdot \text{kV} \cdot \text{kD} \cdot \text{kP} \cdot \text{kI} \cdot \text{kZ} \cdot \text{kR},$$

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 redukujuúcich 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 rovnakých dôvodov, ako porovnávaciu metódu.

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 nezaloženého listu vlastníctva , k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 21527 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 24 m² 16 1 5

Legenda:

Kód spôsobu 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 - vlastníkom pozemku nie je vlastníkom stavby postavené na tomto pozemku

A. Majetková podstata:

STAVBY

- súpisné číslo: 6329 - na parc.21527/2 - garáž 20 1

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.7.2014.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.7.2014.

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

Technická dokumentácia pre ohodnocovaný druh nehnuteľnosti nie je potrebná, nakoľko sa jedná iba o pozemok. Pozemok parc.č.21527/2 je zastavaný garážou, ktorá je vo vlastníctve iného subjektu.

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

V registri "C" KN posudovaná parc.č.21527/2 nemá založený LV. Pozemok parc.č.21527/2 je vedený ako druh kultúry "zastavané plochy a nádvorie", čo zodpovedá skutočnému stavu. Pozemok je zastavaný stavbou-garážou súp.č.6329. Pozemok je zakreslený v mapových elaborátoch katastra v tvaroch, ktoré zodpovedajú skutočnému stavu. Vlastníctvo k pozemku je zdokladované v registri "E" KN na LV č.8925. Ohodnocovaný pozemok vznikol odčlenením z parc.č.21527 –register „E“.

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.: 21527/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24m² - spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

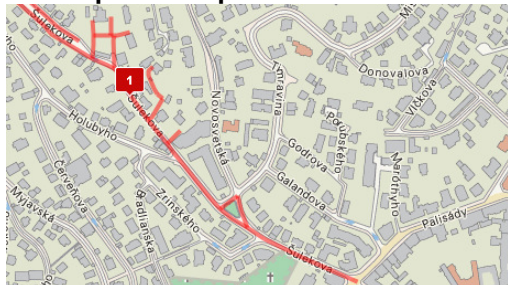
Stavba garáže súp.č.6329- postavená na posudzovanom pozemku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok registra "C" parc.č.21527/2 je situovaný na Šulekovej ulici, v Bratislave - mestskej časti Staré Mesto. Pozemok má mierne svahovitý charakter. Dopravná infraštruktúra v okolí pozemku je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavnú komunikáciu (Palisády) je bezproblémové. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii s asfaltovým kobercom-zo Šulekovej ulice. Inžinierske siete v danej lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprád. Cesta autom do centra mesta je 1,6 km a trvá cca 3 minúty. MČ Staré Mesto patrí k vyhľadávaným lukratívnym častiam Bratislavy. Pozemok je situovaný v centrálnej časti Bratislavy.

Poloha pozemku parc.č.21527/2 na Šulekovej ulici, v Bratislave - m.č Staré Mesto:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok je využívaný v súčasnosti pod stavbou garáže súp.č.6329. Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy.

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

Na ohodnocovaný pozemok registra "C" parc.č. 21527/2 nie je v súčasnosti založený v KN list vlastníctva. Na pozemku je situovaná stavba-garáž iného vlastníka. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného bytu 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 nádvorie

POPIS

Pozemok parc.č.21527/2 je zastavaný stavbou-garážou súp.č.6329,ktorej vlastník je evidovaný na LV č.6965.Pozemok je prístupný zo spevnenej komunikácie miestneho významu-Šulekovej ulice.V telese komunikácie sú situované všetky inžinierske siete.Pozemok má mierne svahovitý charakter.Pozemok je situovaný v centrálnej časti mesta.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21527/2	zastavaná plocha a nádvorie	24	24,00	1/1	24,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a 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	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)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 0,95$	3,0780
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0780$	204,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 24,00 \text{ m}^2 * 204,35 \text{ €/m}^2$	4 904,40 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

4 904,40 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 21527/2 (24 m ²)	4 904,40
Spolu VŠH	4 904,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 4 900,00 €

Slovom: Štyritisícdeväťsto 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: 31.7.2014

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. Listy 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 103/2014 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.103/2014.

Ing. Peter Kapusta