

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

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka číslo OTS1602144 SNM/16/061/MR zo dňa
13.09.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 184/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" KN parc.č.1461/2, 1461/3, 1461/5 na ulici
Palisády, v MČ Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I, v k.ú.Staré Mesto (zapísané na LV
č.10), pre účely právneho úkonu.

Počet listov : 23 (z toho 15 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "C" KN parc.č.1461/2, 1461/3, 1461/5 na ulici Palisády, v MČ Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I, v k.ú.Staré Mesto (zapísané na LV č.10).

2. Dátum vyžiadania posudku:

13.09.2016

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

07.10.2016

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

07.10.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, Sekcia územného plánovania - odd. usmerňovania investičnej činnosti, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava, pod č.: MAGS OUIIC 51978/15-328918, zo dňa 08.03.2016

- Situácia širších vzťahov

- Katastrálna mapa

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 04.10.2016, vytvorený cez verejný katastrálny portál

- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 04.10.2016, vytvorená cez verejný katastrálny portál

- Poznatky z technickej obhliadky

- Ponuky inzercie

- 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., 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 Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí 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 vznesené.

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

- Pre účely právneho úkonu.

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:

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

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 zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

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

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľností nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (porovnateľné nehnuteľnosti, resp.kúpne zmluvy a pod.).

Výnosovú metódu som nepoužil z dôvodu nevhodnosti posudzovaných nehnuteľností pre danú 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 listu vlastníctva č. 10, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 1461/2 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 19 m ²	16	1	5
• právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1461/2 je evidovaný na LV č. 4784			
- parc.č.: 1461/3 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 19 m ²	16	1	5
• právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1461/3 je evidovaný na LV č. 7372			
- parc.č.: 1461/5 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 21 m ²	16	1	5
• právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1461/5 je evidovaný na LV č. 9881			

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

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 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:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.10.2016.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 07.10.2016.

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

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, situačná mapa. Z poznatkov pri miestnom šetrení vyplýva, že ohodnocované pozemky sú zastavané nebytovými objektami - stavbami-garážami. V platnom ÚPN-Z A4 Mudroňova sever - Palisády, v grafickej časti, sú zakreslené existujúce garáže na pozemkoch parc.č. 1461/2, 1461/3 a 1461/5. V zmysle vydanaj územnoplánovacej informácie sú posudzované pozemky súčasťou územia, na ktoré je schválený Územný plán zóny A4 Mudroňova sever-Palisády (regulačný blok 13-2), podľa ktorého je územie určené na bývanie.

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

Pozemky parc.č. 1461/2, 1461/3 a 1461/5 sú zapísané v KN na LV č. 10 popisným spôsobom ako "zastavané plochy a nádvorja". Pozemky sú zastavané objektami samostatne stojacich súkromných garáží. Pozemok registra "C" KN parc.č. 1461/2 je zastavaný objektom garáže súp.č. 102798 (zapísaná na LV č. 4784), pozemok registra "C" KN parc.č. 1461/3 je zastavaný objektom garáže súp.č. 6696 (zapísaná na LV č. 7372) a pozemok registra "C" KN parc.č. 1461/5 je zastavaný objektom garáže súp.č. 101246 (zapísaná na LV č. 9881). Pozemky parc.č. 1461/2, 1461/3 a 1461/5 sú zakreslené v katastrálnej mape v obrysoch, ktoré súhlasia so skutočným stavom. Pozemky parc.č. 1461/2, 1461/3 sú prístupné z ulice Palisády (vjazdy do garáží), pozemok parc.č. 1461/5 z ulice Partizánska.

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. 1461/2 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 19 m²
- parc.č. 1461/3 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 19 m²
- parc.č. 1461/5 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 21 m²

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

Objekty samostatne stojacich garáží situovaných na ohodnocovaných pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemky registra "C" KN parc.č. 1461/2, 1461/3 a 1461/5 sú situované v MČ Bratislava - Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, na rohu ulíc Palisády a Partizánska. Pozemky sú situované v centrálnej časti mesta. Prevládajúca zástavba - bytové a polyfunkčné domy, administratívne budovy. V dotknutom mieste sú situované všetky druhy inžinierskych sietí. Na ulici Palisády sú situované zástavky MHD ako aj prevádzky obchodov a služieb. Najbližšie väčšie centrum obchodnej siete je situované na Obchodnej ulici, vo vzdialenosti niekoľko sto metrov.

Poloha pozemkov registra "C" KN parc.č. 1461/2, 1461/3 a 1461/5, na ulici Palisád, v MČ Bratislava-Staré Mesto:

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemky sú využívané pod stavbami samostatne stojacich garáží, ktoré sú vo vlastníctve súkromných osôb. Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy. Podľa schváleného územného plánu je dotknuté územie určené na bývanie.

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

Na LV č.10 nie je na ohodnocované pozemky zapísaná ťarcha a ani vecné bremeno. Pozemky sú prístupné z verejnej komunikácie - ulice Palisády, cez dvor na pozemku parc.č.1461/4 pri obytnom dome súp.č.700 situovanom na pozemku parc.č.1462 (LV č.4068) resp. z ulice Partizánska. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti 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 nádvorja****POPIS**

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú na ulici Palisády, v zastavanom území MČ Bratislava - Staré Mesto, v jeho centrálnej časti, v jestvujúcej obytnej zóne, katastrálneho územia Staré Mesto. Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape. Na pozemku parc.č. 1461/2 je situovaný objekt "garáž" súp.č.102796 (zapísaná na LV č.4784), na pozemku parc.č. 1461/3 je situovaný objekt "garáž" súp.č.6696 (zapísaná na LV č.7372) a na pozemku parc.č. 1461/6 je situovaný objekt "garáž" súp.č.101246 (zapísaná na LV č.9881). Vlastníkmi garáží sú súkromné osoby. Pozemky sú situované v mierne svahovitom teréne. V dotknutej lokalite sú situované všetky druhy inžinierskych sietí. K pozemkom je priamy prístup z verejnej spevnenej komunikácie - pozemku registra "C" KN parc.č.21491/1 (pozemok nemá v KN založený list vlastníctva) cez parc.č. 1461/4 (pozemok je vo vlastníctve súkromných osôb - LV č. 4068). Vjazd do garáží na parc.č.1461/2,1461/3 je z ulice Palisády, do garáže na parc.č.1461/5 z ulice Partizánska-verejná spevnená komunikácia, situovaná na pozemku registra "C" KN parc.č.21490 (pozemok nemá v KN založený list vlastníctva). Pozemky sú situované v dvornej časti obytného domu súp.č.700 (LV č.4068). Pozemky sú situované v centrálnej časti mesta-jedná sa o lukratívnu lokalitu, v blízkosti sú zástavky trolejbusov. V dostupnej vzdialenosti je situovaná občianska vybavenosť (obchody a služby). Pozemky majú malú výmeru, sú zastavané cudzími stavbami, možnosti využitia sú obmedzené.

V ponukách inzercie na stránke www.reality.sk sú v ponuke iba stavebné pozemky (t.j. pozemky nezastavané, určené územným plánom na zástavbu) s výmerou podstatne väčšou, ako sú posudzované pozemky, pričom prevažovali ponuky v rozpätí od cca 400,- do cca 800,-Eur/m² pozemku.

V posudku stanovená VŠH za 1 m² pozemku -160,61 Eur je reálna trhovú hodnotu posudzovaných pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1461/2	zastavané plochy a nádvorja	19	19,00	1/1	19,00
1461/3	zastavané plochy a nádvorja	19	19,00	1/1	19,00
1461/5	zastavané plochy a nádvorja	21	21,00	1/1	21,00
Spolu výmera					59,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:V_{HMJ} = 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	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	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 0,80$	2,4192
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4192$	160,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 59,00 \text{ m}^2 * 160,61 \text{ €/m}^2$	9 475,99 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1461/2	3 051,59
parcelsa č. 1461/3	3 051,59
parcelsa č. 1461/5	3 372,81
Spolu	9 475,99

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

9 475,99 €

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. 1461/2 (19 m ²)	3 051,59
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 1461/3 (19 m ²)	3 051,59
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 1461/5 (21 m ²)	3 372,81
Spolu VŠH	9 475,99
Zaokrúhlená VŠH spolu	9 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 9 500,00 €**Slovom: Deväťtisícpäťsto Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave, dňa: 8.10.2016

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Listy vlastníctva č.10,4784,7372,9881
4. Územnoplánovacia informácia
5. Informatívna kópia z mapy
6. Fotodokumentácia
7. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov 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 184/2016.

Podpis znalca