

Znalec: Ing. Peter Kapusta

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. OTS1302740 SNM/ZP/058/13 zo dňa 19.9.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 106/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č.1674/227, na ulici Ferdiša Kostku v Bratislave - mestskej časti Karlova Ves, v k.ú.Karlova Ves (zapísaný na LV č.46), pre účely predaja.

Počet listov : 15 (z toho 7 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemku parc.č.1674/227, na ulici Ferdiša Kostku v Bratislave - mestskej časti Karlova Ves, v k.ú.Karlova Ves (zapísaný na LV č.46).

2. Dátum vyžiadania posudku:

19.9.2013

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

25.9.2013

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

25.9.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 46, k.ú. Karlova Ves, zo dňa 3.9.2013, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3483, k.ú. Karlova Ves, zo dňa 3.9.2013, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Karlova Ves, zo dňa 3.9.2013, vytvorená cez verejný katastrálny portál

5.2 Získané znalcom:

- 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 pozemku za 1 m².

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

- Pre účely predaja.

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 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 diferenciacie, 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 zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

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

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu ako u porovnávejacej metódy.

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. 46, k.ú. Karlova Ves

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 1674/227 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 1277 m² 16 1 5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.1674/227 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3483.

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 postavenej na tomto pozemku

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: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

Titul nadobudnutia:

Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

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 25.9.2013.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.9.2013.

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.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností súhlasia so skutočným stavom. Pozemok parc.č.1674/227 je zapísaný v LV č.46 v registri "C" ako druh kultúry - zastavané plochy a nádvoría, čo zodpovedá skutočnému stavu - na pozemku stojí stavba súp.č.5291- hromadné garáže. Pozemky sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré súhlasia so skutočným stavom. Stavba garáží na dotknutom pozemku nie je predmetom ohodnotenia (právny stav k nim je evidovaný na LV č.3483).

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. 1674/227 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 1 m²

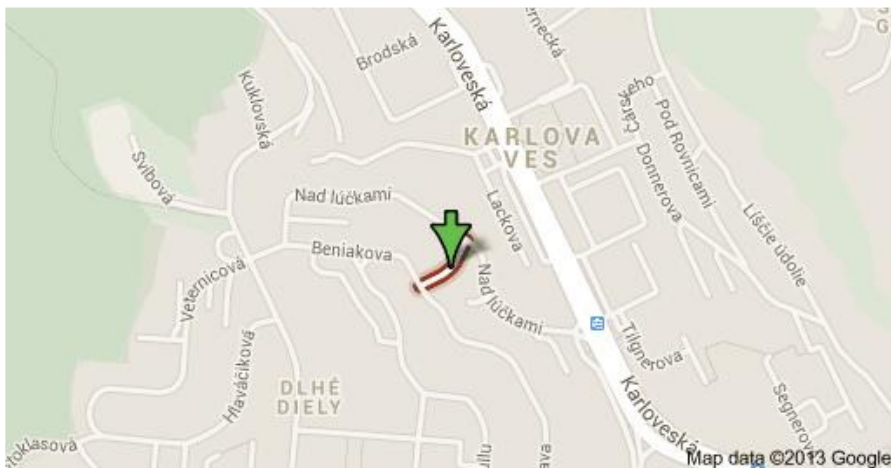
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavba súp.č.5291-garáže, evidované v KN na uvedenom pozemku-LV č.3483.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok parc.č.1674/227 sa nachádza na ulici Ferdiša Kostku, v mestskej časti Bratislava - Karlova Ves, na sídlisku Dlhé Diely. Pozemok je zastavaný stavbou-hromadnými garážami, ktorá nie je predmetom ohodnotenia. Dopravné napojenie na okolité komunikácie sídliska je bezproblémové. Lokalita je vzdialená od centra mesta 6,8 km a cesta autom trvá cca 12 minút. V bezprostrednom okolí prevláda zástavba bytovými domami.

Poloha pozemku na ulici Ferdiša Kostku v MČ - Bratislava - Karlova Ves:**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemok je v súčasnosti využívaný ako parcela pod stavbou-garážami súp.č. 5291. Iné využitie ako je v súčasnosti sa nedá predpokladať.

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

Pozemok je zastavaný stavbou-hromadnými garážami, ktoré sú v spoluvlastníctve iných subjektov. Z predložených podkladových materiálov nie sú mi známe žiadne iné prípadné riziká resp. závady a práva spojené s ohodnocovaným pozemkom.

2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pri výpočte VŠH pozemku som zohľadňoval tieto faktory: situovanie v rámci Slovenska, v rámci samotnej Bratislavy, vybavenosť lokality inžinierskymi sieťami, prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí, prístup k prostriedkom MHD, občianska vybavenosť, využiteľnosť pozemku-vo vzťahu k existujúcej stavbe, tvar a veľkosť pozemku, charakteristika samotného pozemku a pod.

2.1.1. POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1. Zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok parc.č.1674/227 je zastavaný stavbou súp.č.5291-garáže(jedná sa stavbu hromadných garáží-dvojpodlažné). Pozemok je prístupný z ulice Ferdiša Kostku(jedná sa o spevnenú komunikáciu miestneho významu). Pozemok má mierne svahovitý charakter. Na pozemku resp. v jeho susedstve sú situované všetky druhy inžinierskych sietí-vychádzam z charakteru okolitej zástavby-jedná sa o bytové domy. Pozemok je situovaný na sídlisku Dlhé Diely, v mestskej časti Bratislava-Karlova Ves. Situovaný je medzi dvoma bytovými domami. Na streche garáží je vybudovaná sídlisková zeleň-trávnik+kríky+stromy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1674/227	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie-hromadné garáže+zeleň	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemok v sídlisku, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo cesta vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
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)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemok so zvýšeným záujmom o kúpu	1,05

k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závady viaznuce na pozemku-cudzia stavba	0,90
---	--	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,05 * 0,90$	1,8003
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8003$	119,52 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 119,52 \text{ €/m}^2$	119,52 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 119,52 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1674/227 (1 m ²)	119,52
Spolu VŠH	119,52
Zaokrúhlená VŠH spolu	120,00
SKK	3 615,12

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **120,00 €**

Slovom: **Jedenstodvadsať Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s využívaním posudzovanej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v posudku.

V Bratislave, dňa: 1.10.2013

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia z katastrálnej 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 106/2013 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.106/2013.

Ing. Peter Kapusta