

Ing. Igor Kropáč

znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

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

Číslo spisu (objednávky) : 13.03.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 24/2013

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 23028/15, okres Bratislava I, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto k. ú. Staré Mesto pre účel prevod vlastníckeho práva

Počet strán (z toho príloh) : 30 (22)

Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 23028/15, okres Bratislava I, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto k. ú. Staré Mesto

2. Dátum vyžiadania posudku : 13.03.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 19.03.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 18.03.2013

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 8925 - čiastočný zo dňa 18.03.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy C KN zo dňa 18.03.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Kópia z katastrálnej mapy E KN zo dňa 18.03.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.5. Geometrický plán č. 12/2012 na odčlenenie parcely č. 23028/15 zo dňa 13.03.2013 s právoplatnosťou zo dňa 14.03.2013 - originál

5.1.6. Územno-plánovacia informácia zo dňa 11.03.2013 - kópia

5.1.7. Situácia

5.2. Obstarané znalcom :

5.2.1. Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis :

Príloha č. 3 k vyhláške MS Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

7. Ďalšie použité právne predpisy :

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene doplnení niektorých predpisov

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č. 500/2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR 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

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MF SR č. 546/2003 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MF SR č. 58/1993 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Slovenskej národnej rady č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Zdrojom koeficientu vyjadrujúceho vývoj cien je Štatistický úrad SR

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku bez stavieb na tomto pozemku

9. Účel znaleckého posudku :

Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky : Príloha č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosová metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku nie je použitá, pretože pozemok v čase hodnotenia neprináša objektívny výnos formou prenájmu inému subjektu. Porovnávacia metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nie je k dispozícii dostatok relevantných údajov z posledného obdobia (cca jedného roka) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v katalógu USI Žilina a programového vybavenia Hypo verzia 10.55.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 8925 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "E"

p. č. 1964/23 806 m² ostatné plochy 1

umiestnenie pozemku - 1 - v zastavanom území obce

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, PSČ 811 01 Bratislava
spoluvlastnícky podiel 1/1

titul nadobudnutia - podľa LV č. 8925 (príloha č. 2)

C - Ťarchy

bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - podľa LV č. 8925 (príloha č. 2)

poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 18.03.2013

d) Technická dokumentácia :

Z vypracovaniu znaleckého posudku nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Hodnotená parcela č. 23028/15 - záhrady o výmere 27 m² vznikla odčlenením od pôvodnej parcely č. 1964/23 - ostatné plochy o výmere 806 m² geometrickým plánom č. 12/2012 (príloha č. 5). Tento stav v ešte nie je zapísaný liste vlastníctva ani zakreslený v kópii z katastrálnej mapy. Pozemok je hodnotený v zmysle vyššieuvedeného geometrického plánu overeného katastrálnym úradom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom hodnotenia :

pozemok p. č. 23028/15, k. ú. Staré Mesto

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

kamenný oporný múr, plotové vrátka, prípojka plynu s plynomerom a elektrická prípojka s elektrickými hodinami

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnutelnosť - pozemok sa nachádza na ulici Na kopci v hlavnom meste SR Bratislava miestna časť Staré Mesto. Je to juhozápadná okrajová časť katastrálneho územia Staré Mesto. V bezprostrednej blízkosti sa nachádzajú rodinné domy využívané na bývanie. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je mierne svahovitý. Pozemok je prístupný po spevnenej komunikácii. V lokalite sú všetky inžinierske siete. V dosahu nehnuteľnosti je vybudovaná kompletná infraštruktúra mestského významu (obchodné, školské, kultúrne, zdravotnícke, športové a iné zariadenia) prístupných peši, autom, prípadne mestskou hromadnou dopravou. Vo vzdialenosti cca 500 m je povodie rieky Dunaj, v širšom okolí pohorie Malé Karpaty. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta SR Bratislavy je v rozsahu 5 - 30 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Pre predmetné územie bol schválený Územný plán zóny Kráľovské údolie Bôrik. Komunikácia Na kopci je funkčnej triedy C3 - MO 8/30, t. j. dopravný priestor má šírku 9 m a je rozčlenený na vozovku a chodník. Hodnotená parcela je využívaná ako súčasť záhrady rodinného domu. Na pozemku je vybudovaný kamenný oporný múr, plotové vrátka, prípojka plynu s plynomerom a elektrická prípojka s elektrickými hodinami.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Podľa znalcov dostupných informácií neexistujú v čase hodnotenia žiadne riziká spojené s využívaním hodnotenej parcely.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Záhrada p. č. 23028/15, k. ú. Staré Mesto

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava na ulici Na kopci v Starom Meste, zóna Kráľovská údolie - Bôrik v katastrálnom území Staré Mesto. V lokalite, kde sa pozemok nachádza je existujúca zástavba rodinných domov. Na pozemku sa nachádza kamenný oporný múr, plotové vrátka, prípojka plynu s plynomerom a elektrická prípojka s elektrickými hodinami. V blízkosti pozemku, prípadne na pozemku sú prípojky vody, elektriny, kanalizácie, plynu. Celková výmera hodnoteného pozemku je 27 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
23028/15	záhrada	27	27,00	1/1	27,00

Obec:
= 66,39 €/m²

Bratislava **Východisková hodnota:**

VH_{MJ}

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	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
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 priemyselnej polohy	a 3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	- nevhodný tvar a malá výmera pozemku	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,45 * 2,00 * 0,70$	3,8367
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,8367$	254,72 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 27,00 \text{ m}^2 * 254,72 \text{ €/m}^2$	6 877,44 €

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky
č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších
predpisov

Stanovená metódou polohovej diferenciácie

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky v k. ú. Staré Mesto	
Záhrady p. č. 23028/15 (27 m ²)	6 877,44
Spolu VŠH	6 877,44
Zaokrúhlená VŠH spolu	6 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **6 900,00 €**

Slovom: **Šesťtisícdeväťsto Eur**

V Bratislave
dňa 19.03.2013

znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva
č. 8925 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy C KN - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Kópia z katastrálnej mapy E KN - kópia vytvorená cez katastrálny portál
5. Geometrický plán č. 12/2012 na odčlenenie parcely č. 23028/15
6. Územno-plánovacia informácia
7. Situácia
8. Fotodokumentácia