

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) : 26.03.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 27/2013

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov p. č. 529/4, okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves pre účel prevod vlastníckeho práva

Počet strán (z toho príloh) : 20 (12)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 529/4, okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves

2. Dátum vyžiadania posudku : 26.03.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 31.03.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 26.03.2013

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané objednávateľom :

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností č. 4647 - čiastočný zo dňa 22.03.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 22.03.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Geometrický plán č. 14/2013 na oddelenie pozemku p. č. 529/4 zo dňa 28.02.2013 s právoplatnosťou zo dňa 13.03.2013 - originál

5.1.5. Územno-plánovacia informácia na p. č. 529/2 zo dňa 13.08.2012 - kópia

5.1.6. 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 p. č. 529/4, k. ú. Karlova Ves

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 11.01.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 4647 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 529/2 24 m² ostatné plochy 37 1

spôsob využívania pozemku - 37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

umiestnenie pozemku - 1 - v zastavanom území obce

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, PSČ 814 99 Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

titul nadobudnutia - žiadosť o zápis č. MAG/2003/16114/DŠ zo dňa 14.08.2003 a GP č. 05/2004

Nájomca

2 Kosec Vladimír, Ing. a Andrea Kosecová, rod. Tomašiková, MUDr., Špieszova 1, Bratislava, PSČ 841 05, SR

dát. nar. 13.06.1972, 07.05.1973

titul nadobudnutia - k vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok p. č. 529/2 na dobu od 27.09.2009 do 27.09.2029 podľa nájomnej zmluvy č. 0883060000900 zo dňa 27.09.3009

C - Ďarchy

bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - bez zápisu

poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 26.03.2013 za prítomnosti Ing. Vladimír Kosec

d) Technická dokumentácia :

Z vypracovaní znaleckého posudku nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Hodnotená parcela č. 529/4 - ostatné plochy o výmere 9 m² vznikla odčlenením od pôvodnej parcely č. 529/2 - ostatné plochy o výmere 24 m² geometrickým plánom č. 14/2013 (príloha č. 4). 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. 529/4 - ostatné plochy, k. ú. Karlova Ves

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnutelnosť - pozemok - sa nachádza v obytnej lokalite so zástavbou starších aj nových rodinných domov, obytných domov a objektov občianskeho vybavenia na ulici Líščie údolie v katastrálnom území Karlova Ves v obytnej časti hlavného mesta SR Bratislavy. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinný a lokálne mierne svahovitý. Pozemok sú prístupný po spevnených komunikáciách s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. V dosahu je mestská hromadná doprava, miestne úrady a kompletná infraštruktúra. Nehnutelnosť nie je zatažená žiadnym negatívnym pôsobením z okolia. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 - 20 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na mestský diaľničný systém je vo vzdialenosti cca 2 km.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok p. č. 529/2, funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie, kód 102 (viď príloha č. 5).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa znalcov dostupných informácií neexistujú v čase hodnotenia žiadne riziká spojené s využívaním hodnoteného pozemku.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Ostatné plochy p. č. 529/4, k. ú. Karlova Ves

POPIS

Pozemok sa nachádza v atraktívnej obytnej lokalite na ulici Líščie údolie v zastavanom území mesta Bratislava katastrálne územie Karlova Ves. V jeho blízkosti sú pozemky využívané na obytné účely (rodinné domy), v širšom okolí sú aj bytové domy a objekty občianskeho vybavenia. Pozemok sú prístupný po spevnených komunikáciách s možnosťou napojenia na vodovod, kanalizáciu, elektrinu, plyn a telefón. Pozemok je v tichom prostredí zatažený len bežným hlukom a prachom od miestnej dopravy.

Celková výmera hodnoteného pozemku je 9 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
529/4	ostatná plocha	9	9,00	1/1	9,00

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	1,30
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)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	- malá výmera a nevhodný tvar pozemku	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,50 * 0,80$	2,7518
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,7518$	182,69 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 9,00 \text{ m}^2 * 182,69 \text{ €/m}^2$	1 644,21 €

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 [€]
Stavby	
Pozemky v k. ú. Karlova Ves	
ostatné plochy p. č. 529/4 (9 m ²)	1 644,21
Spolu VŠH	1 644,21
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 640,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 640,00 €**

Slovom: **Jedentisícšesťstoštyridsať Eur**

V Bratislave
dňa 31.03.2013

znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností č. 4647 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán č. 14/2013 na oddelenie pozemku p. č. 529/4
5. Územno-plánovacia informácia na p. č. 529/2
6. Situácia
7. Fotodokumentácia