

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) : 28.03.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 31/2013

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov p. č. 1426/410, 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. 1426/410 v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves

2. Dátum vyžiadania posudku : 28.03.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 05.04.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 03.04.2013

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané objednávateľom :

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 46 - čiastočný zo dňa 03.04.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 03.04.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Geometrický plán č. 13/2013 na rozdelenie nehnuteľností na pozemkoch p. č. 1426/410 a p. č. 1426/535 zo dňa 23.02.2004 s právoplatnosťou zo dňa 01.03.2004 - kópia

5.1.5. Situácia

5.2. Obstarané znalcom :

5.2.1. Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis :

Príloha č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti 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

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 :

Líst vlastníctva č. **46 - čiastočný**

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 1426/410 205 m² zastavané plochy a nádvoria 16 1 5

spôsob využívania pozemku - 16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

umiestnenie pozemku - 1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

právny vzťah - 5 - vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO 00603481 spoluvlastnícky podiel 1/1

titul nadobudnutia - podľa LV č. 46 - čiastočný (príloha č. 2)

C - Ťarchy

bez zápisu k hodnotenej parcele

Iné údaje - podľa LV č. 46 - čiastočný (príloha č. 2)

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 03.04.2013

d) Technická dokumentácia :

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Hodnotená parcela č. 1426/410 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 134 m² vznikla geometrický plánom č. 13/2004 na rozdelenie nehnuteľností na pozemkoch p. č. 1426/410 a p. č. 1426/535 (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. 1426/410, k. ú. Karlova Ves

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

stavba - objekt služieb s. č. 5277

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnutelnosť - pozemok - sa nachádza na bežnom sídlisku v zástavbe obytných domov a objektov občianskeho vybavenia na Kolískovej ulici v zastavanom území hlavného mesta SR Bratislavy miestna časť Karlova Ves - Dlhé Diely. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinný až mierne svahovitý. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách. Je napojený na všetky inžinierske siete. V dosahu je mestská hromadná doprava, miestne úrady a kompletná infraštruktúra. Nehnutelnosť je zatažená bežným hlukom a prachom od dopravy. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 - 40 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na mestský diaľničný systém je vo vzdialenosti cca 2 km.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Pozemok je zastavaný objektom služieb s. č. 5277 vo vlastníctve f. IMMOGLOBAL, spol. s r. o. Objekt je vyžívaný na podnikateľské aktivity. Iné využitie nehnuteľnosti sa nepredpokladá.

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 Zastavané plochy a nádvorcia p. č. 1426/410, k. ú. Karlova Ves

POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza na Kolískovej ulici v zastavanom území mesta Bratislava, miestna časť Karlova Ves. Charakter pozemku je rovinný. Je prístupný po spevnených komunikáciách s napojením na vodu, kanalizáciu, elektrinu, plyn a telefón. Na pozemku sa nachádza objekt služieb s. č. 5277. Pozemok je zatažený bežným hlukom a prachom od dopravy z miestnych obslužných komunikácií.

Celková výmera hodnoteného pozemku je 134 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1426/410	zastavaná plocha a nádvorie	134	134,00	1/1	134,00

Obec:
= 66,39 €/m²

Bratislava **Východisková hodnota:** V_{H_{MJ}}

Označenie a názov	Hodnotenie	Hodnota
-------------------	------------	---------

koeficientu		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	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 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)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	- pozemky bez zvyšujúcich faktorov	1,00
k_R koeficient znižujúcich faktorov	- pozemky bez znižujúcich faktorov	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,3400
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3400$	155,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 134,00 \text{ m}^2 * 155,35 \text{ €/m}^2$	20 816,90 €

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	
zastavané plochy a nádvorcia p. č. 1426/410 (134 m ²)	20 816,90
Spolu VŠH	20 816,90
Zaokrúhlená VŠH spolu	20 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **20 800,00 €**

Slovom: **Dvadsaťtisícosemsto Eur**

V Bratislave
 dňa 05.04.2013

znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva
č. 46 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán č. 13/2013 na rozdelenie nehnuteľnosti na pozemkoch
p. č. 1426/410 a p. č. 1426/535
5. Situácia
6. Fotodokumentácia