

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) : 20.08.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 82/2013

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 1669/209, okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves pre účel prevod vlastníckeho práva

Počet strán (z toho príloh) : 26 (18)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 1669/209 v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves

2. Dátum vyžiadania posudku : 20.08.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 03.09.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 27.08.2013

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 27.08.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 27.08.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Územnoplánovacia informácia na pozemok p. č. 1669/209 vydaná Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 25.03.2013 - 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. Porovnávací 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 11.51.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 46 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 1669/209 115 m² zastavané plochy a nádvoria 25 1

spôsob využívania pozemku - 25 - pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

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

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

vlastník

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

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 27.08.2013

d) Technická dokumentácia :

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Pri porovnaní dokumentácie z katastra nehnuteľností a skutkového stavu neboli zistené žiadne nezrovnalosti.

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

pozemok p. č. 1669/209, k. ú. Karlova Ves

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

stavba podchodu

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Nehnutelnosť - pozemok - sa nachádza na bežnom sídlisku v zástavbe obytných prevažne panelových domov a objektov občianskeho vybavenia na Majerníkovej ulici v zastavanom území hlavného mesta SR Bratislavy miestna časť Karlova Ves - Dlhé Diely. Charakter terénu nehnuteľností aj jej blízkeho okolia je rovinný až mierne svahovitý. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách. V jeho blízkosti sú všetky inžinierske siete. V dosahu je mestská hromadná doprava, miestne úrady a kompletná infraštruktúra mestského a nadmestského významu. Nehnutelnosť je zaťažená 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 2,5 km.

b) Analýza využitia nehnuteľností :

V zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. 1669/209 funkčné využitie územia - viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101 (viď príloha č. 4). Na pozemku je plánovaná nadstavba časti stavby podchodu pre vybudovanie kancelárskych priestorov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

S ďalším využívaním hodnoteného pozemku v súčasnom charaktere podľa znalcov dostupných informácií nie sú spojené žiadne administratívne, právne, dopravné ani technické riziká.

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. 1669/209, k. ú. Karlova Ves

POPIS

Hodnotený pozemok p. č. 1669/209 sa nachádza na Majerníkovej ulici v zastavanom území mesta Bratislava, miestna časť Karlova Ves. Charakter pozemku je rovinný až mierne svahovitý. Je prístupný po spevnených komunikáciách s možnosťou napojenia na vodu, kanalizáciu, elektrinu, plyn, teplovod a telefón. Na pozemku sa nachádza východ (vchod) nevyužívaného uzatvoreného podchodu pod miestnou cestnou komunikáciou Majerníkova ulica. Pozemok je zaťažený bežným hlukom a prachom od dopravy.

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1669/209	zastavaná plocha a nádvorie	115	115,00	1/1	115,00

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	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 povyšujúcich faktorov	- pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	- pozemky bez redukujúcich faktorov	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 1,00$	2,8080
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8080$	186,42 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 115,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2$	21 438,30 €

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. Karlova Ves	
zastavané plochy a nádvoría p. č. 1669/209 (115 m ²)	21 438,30
Spolu VŠH	21 438,30
Zaokrúhlená VŠH spolu	21 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **21 400,00 €**

Slovom: **Dvadsaťjedentisícštyristo Eur**

V Bratislave
Dňa 03.09.2013

Ing. Igor Kropáč
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. Územnoplánovacia informácia na pozemok p. č. 1669/209 vydaná Magistrátom
Hlavného mesta SR Bratislavy
5. Situácia
6. Fotodokumentácia