

Meno, adresa znalca:

.....
odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava, IČO:00603481, DIČ:2020372596

Číslo spisu (objednávky):

objednávka číslo OTS 1300480 SNM/13/20/ZO, zo dňa 04.03.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 49/2013

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 18996/37, zapísanom na LV č.6747, k.ú. Vinohrady a novovytvoreného pozemku parc.č. 18996/41, podľa GP č.560/2010 oddeleného z pozemku parc.č. 18996/4, zapísaného na LV č.1, v k.ú. Vinohrady, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov posudku (z toho príloh): 25 (z toho 15 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 11.03.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 18996/37, zapísanom na LV č.6747, k.ú. Vinohrady a novovytvoreného pozemku parc.č. 18996/41, podľa GP č.560/2010 oddeleného z pozemku parc.č. 18996/4, zapísaného na LV č.1, v k.ú. Vinohrady.

2. Účel posudku:

Prevod nehnuteľnosti

3. Dátum vyžiadania posudku:

04.03.2013

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

07.03.2013

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

11.03.2013

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom) :

Objednávka číslo: OTS 1300480 SNM/13/20/ZO, zo dňa 04.03.2013

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1, okres: Bratislava III, obec: BA - m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, zo dňa 06.03.2013

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.6747, okres: Bratislava III, obec: BA - m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, zo dňa 06.03.2013

Geometrický plán č.560/2010 na oddelenie pozemku p.č. 18996/41 a určenie vlastníckych práv p.č. 18996/37, vypracovaný Ing. Norbertom Czikhartom, GEOMAP s.r.o., Borekova 54, Bratislava, dňa 25.05.2010, overený Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pod číslom 1252/2010, dňa 31.05.2010

Situácia širších vzťahov s označením oceňovaného pozemku

Kópia Územnoplánovacej informácie na parc.č.18996/41, k.ú. Vinohrady, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, dňa 17.05.2012

6.2 Obstarané znalcom :

Informatívna kópia z mapy na parc.č. 18996/37, k.ú. Vinohrady, zo dňa 06.03. 2013

Fotodokumentácia

7. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákonč. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška

Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. -Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely.

Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

9. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z a vyhlášky č. 33/2009 Z.z.. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavby nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2013.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje: -

List vlastníctva č.6747 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál, okres: Bratislava IV, obec: BA - m.č. Karlova Ves, k.ú.: Karlova Ves, zo dňa 06.03.2013

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely

Parc.č. 18996/37 o výmere 14 m² Ostatné plochy 37 2

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

List vlastníctva č.1 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál, okres: Bratislava IV, obec: BA -m.č. Karlova Ves, k.ú.: Karlova Ves, zo dňa 06.03.2013

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely
Parc.č. 18996/4 o výmere 876 m² Ostatné plochy 37 2

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Podľa geometrického plánu č.560/2010 na oddelenie pozemku p.č. 18996/41 a určenie vlastníckych práv p.č. 18996/37, vypracovaný Ing. Norbertom Czikhartom, GEOMAP s.r.o., Borekova 54, Bratislava, dňa 25.05.2010, overený Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pod číslom 1252/2010, dňa 31.05.2010

Doterajší stav		Nový stav		
LV č.1	parc.č.18996/4 ost.pl. o výmere 876m ²	parc.č.18996/4 ost. pl.	o výmere 828m ²	37
	parc.č.18996/37 ost.pl. o výmere 14m ²	parc.č.18996/41 ost. pl.	o výmere 48m ²	37
		parc.č.18996/37 ost. pl.	o výmere 14m ²	37
890m ²		890m ²		

Legenda:

Kód spôsobu využívania:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.03.2013

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 07.03.2013

d) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom.

Právna dokumentácia je v súlade len v časti listu vlastníctva, na ktorom je skutkový stav evidovaný na LV č.1 a na LV č. 6747, k.ú. Vinohrady. Nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností. Informatívna kópia mapy nie je v súlade s výpisom z listu vlastníctva. Na mape je zakreslený neevidovaný pozemok parc.č. 18996/42, k.ú. Vinohrady.

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

- pozemok parc.č.18996/37, k.ú. Vinohrady

- pozemok parc.č.18996/41, podľa GP č.560/2010, k.ú. Vinohrady

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Analýza polohy nehnuteľností:

Nové Mesto - Vinohrady je jedna z mestských častí na severe Bratislavy. V jej okolí sa nachádza množstvo výletných cieľov najmä do neďalekých vinohradov a lesných zákutí Malých Karpát. V lokalite je veľmi dobrá občianska vybavenosť, od materskej a základnej školy, až po lekárňu či poštu. Do centra mesta vedie dopravné spojenie cez Račiansku ulicu. Lokalita je prístupná MHD.

Pracovné príležitosti obyvateľov Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídlia orgány a inštitúcie hl. mesta, kultúra, školstvo a zdravotníctvo nad úrovňou ostatných krajov. Pozemky sa nachádzajú na ulici Pekná cesta medzi miestnou komunikáciou a zástavbou rodinných domov.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza mimo zastavaného územia mesta Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto, ktorá je prevažne zastavaná rodinnými domami, záhradnými chatkami zo 60 až 70 tých rokov a v súčasnej dobe sa zástavba prelína stavbami administratívno - prevádzkových budov. Prístup k oceňovanému pozemku je po spevnenej obecnej komunikácii, ktorá je zabezpečená verejným osvetlením. Jedná sa o pôvodne záhradkársku osadu, ktorá sa plynulo mení na sídelný útvar s prevahou stavieb rodinných domov. Lokalita je situovaná v tichom a nerušenom prostredí s výhľadom na Bratislavu. Pozemok je svahovitého charakteru s možnosťou napojenia na NN prípojku a verejný vodovod. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako prijateľnú.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu určená na malopodlažnú zástavbu obytného územia, kód 102, rozvojové územie. Pozemok parc.č. 18996/37 a parc.č. 18996/41 sú vedené ako ostatné plochy.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

Vzhľadom na tvar a malú výmeru pozemkov som použila koeficient redukujúcich faktorov 0,6.



2.1.1.1.1 Pozemok, k.ú. Vinohrady

Pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce Bratislava - m.č. Nové Mesto vo svahu v pokračovaní ulice Pekná cesta. Lokalita je prevažne zastavaná rodinnými domami. Pozemok sa nachádza na parc.č. 18996/37- ostatné plochy a novovytvorená parc.č. 18996/41 - ostatné plochy, v k.ú. Vinohrady. Predmetom ohodnotenia je pozemok na oboch parcelách a to parc.č. 18996/37 o výmere 14 m² a parc.č. 18996/41 o výmere 48 m². Na oboch pozemkoch v čase obhliadky bola situovaná predzáhradka existujúcej stavby.

Je svahovitého charakteru. Prístup k pozemku je po spevnenej asfaltovej komunikácii. Je možnosť napojenia na elektro prípojku a verejný vodovod.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
18996/37	ostatná plocha	14	14,00	1/1	14,00 m ²
18996/41	ostatná plocha	48	48,00	1/1	48,00 m ²
Spolu výmera					62,00 m²

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

66,39 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_S	6. 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	1,60
Koeficient intenzity využitia:		
k_V	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
Koeficient zvyšujúcich faktorov:		
k_Z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,00
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,60 \cdot 1,05 \cdot 0,90 \cdot 1,20 \cdot 1,30 \cdot 2,00 \cdot 0,60 = 2,8305$

Jednotková hodnota pozemku: $2,8305 \cdot 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 187,92 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $62,00 \text{ m}^2 \cdot 187,92 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{11\ 651,04 \text{ EUR}}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 18996/37	2 630,88
parc. č. 18996/41	9 020,16
Spolu	11 651,04

2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

VŠH pozemkov = 11 651,04 EUR

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Keďže ako znalec nemám k dispozícii vyhláškou vyžadované preskúmateľné podklady od prevodov alebo prechodov nehnuteľností potrebných pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou porovnania a predmet ohodnotenia v súčasnosti nedosahuje výnos, bude všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená touto metódou objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
Pozemok, k.ú. Vinohrady - parc. č. 18996/37 (14 m ²)	2 630,88
Pozemok, k.ú. Vinohrady - parc. č. 18996/41 (48 m ²)	9 020,16
Spolu pozemky (62,00 m²)	11 651,04
Spolu VŠH	11 651,04
Zaokrúhlene	11 700,00

Slovom:

Jedenásťtisícšesťdesiat Eur

V Bratislave dňa 11.03.2013

.....

¹ 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

IV. PRÍLOHY

Objednávka číslo: OTS 1300480 SNM/13/20/ZO, zo dňa 04.03.2013

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1, okres: Bratislava III, obec: BA - m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, zo dňa 06.03.2013

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.6747, okres: Bratislava III, obec: BA - m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, zo dňa 06.03.2013

Informatívna kópia z mapy na parc.č. 18996/37, k.ú. Vinohrady, zo dňa 06.03. 2013

Geometrický plán č.560/2010 na oddelenie pozemku p.č. 18996/41 a určenie vlastníckych práv p.č. 18996/37, vypracovaný Ing. Norbertom Czikhartom, GEOMAP s.r.o., Borekova 54, Bratislava, dňa 25.05.2010, overený Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pod číslom 1252/2010, dňa 31.05.2010

Situácia širších vzťahov s označením oceňovaného pozemku

Kópia Územnoplánovacej informácie na parc.č.18996/41, k.ú. Vinohrady, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, dňa 17.05.2012

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTELNOSTÍ, evidenčné číslo

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.48/2013 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č.....

V Bratislave dňa 11.03.2013

.....