

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) : 16.05.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 54/2013

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov p. č. 2999/47 a p. č. 2999/48, okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves pre účel prevod vlastníckeho práva

Počet strán (z toho príloh) : 20 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov p. č. 2999/47 a p. č. 2999/48, okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves

2. Dátum vyžiadania posudku : 16.05.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 21.05.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 20.05.2013

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. 1 - čiastočný zo dňa 20.05.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.05.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Územnoplánovacia informácia na parcely č. 2999/47 a p. č. 2999/48 zo dňa 29.04.2013 - 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 stavby 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 :

List vlastníctva č. 1 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 2999/47 120 m² zastavané plochy a nádvoria 15 1

právný vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2999/47 je evidovaný na liste vlastníctva 4162

p. č. 2999/48 155 m² zastavané plochy a nádvoria 18 1

spôsob využívania pozemku - 15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

- 18 - pozemok, na ktorom je dvor

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

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava,

PSČ 814 99, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

titul nadobudnutia - podľa LV č. 1 - čiastočný (príloha č. 2)

C - Ťarchy

1 Exekučné záložné právo v prospech Milan Jajcay ALIAS (IČO 35697270) na pozemok p. č. 2999/23 (GP 61/2006 p. č. 2999/48 - LV 1), podľa exekučného príkazu č. EX 722/09 zo dňa 10.11.2009 (súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský)

Iné údaje - podľa LV č. 1 - čiastočný (príloha č. 2)

poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 20.05.2013

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 nehnuteľnosti neboli zistené žiadne nezrovnalosti.

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

pozemok p. č. 2999/47 a p. č. 2999/48, k. ú. Karlova Ves

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

časť administratívnej budovy s. č. 3311, ktorá leží na pozemku p. č. 2999/47, nie je predmetom hodnotenia

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti :**

Nehnutelnosť - pozemok - sa nachádza na ul. Staré grundy v hlavnom meste SR Bratislava miestna časť Karlova Ves. V bezprostrednej blízkosti sa nachádzajú areál STU Bratislava, areál RTVS, cintorín Slávičie údolie, komplex študentských domovov, mestský diaľničný systém Mlynská dolina. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je svahovitý. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách. Je napojený na vodovod, kanalizáciu, elektrinu, plyn a telefón. V dosahu nehnuteľnosti je vybudovaná kompletná infraštruktúra mestského významu (obchodné, školské, kultúrne, zdravotnícke, športové a iné zariadenia) prístupných peši, autom, prípadne mestskou hromadnou dopravou. Nehnutelnosť je zatažená bežným hlukom od blízkejestskej diaľničnej komunikácie Mlynská dolina. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 - 25 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na mestský diaľničný systém je vo vzdialenosti cca 300 m.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

V zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky p. č. 2999/47 a p. č. 2999/48 funkčné využitie územia - ostatná ochranná a izolačná zeleň, stabilizované územie (viď príloha č. 4).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

V liste vlastníctva č. 1 - čiastočný (príloha č. 2) je v časti C - ťarchy uvedené - 1 - Exekučné záložné právo v prospech Milan Jajcay ALIAS (IČO 35697270) na pozemok p. č. 2999/23 (GP 61/2006 p. č. 2999/48 - LV 1), podľa exekučného príkazu č. EX 722/09 zo dňa 10.11.2009 (súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský).

S ďalším prevádzkovaním nehnuteľnosti - pozemku - v súčasnom charaktere podľa znalcov dostupných informácií nie sú spojené žiadne ďalšie administratívne, právne, dopravné ani technické riziká.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvorja p. č. 2999/47 a p. č. 2999/48, k. ú. Karlova Ves****POPIS**

Hodnotený pozemok sa nachádza medzi ulicami Staré grundy a Litovská ulica v zastavanom území mesta Bratislava, miestna časť Karlova Ves. Charakter pozemku je svahovitý. Je prístupný po spevnených komunikáciách s napojením na vodu, kanalizáciu, elektrinu, plyn a telefón. Na pozemku p. č. 2999/47 sa nachádza časť administratívnej budovy s. č. 3311, pozemok p. č. 2999/48 predstavuje prilahlý pozemok. Pozemok je zatažený bežným hlukom a prachom od dopravy. Celková výmera hodnoteného pozemku je 275 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2999/47	zastavaná plocha a nádvorie	120	120,00	1/1	120,00
2999/48	zastavaná plocha a nádvorie	155	155,00	1/1	155,00
Spolu výmera					275,00

Obec:

= 66,39 €/m²

Bratislava **Východisková hodnota:**

VH_{MJ}

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 - 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
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 2. obchodná poloha a byty	1,30
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	1,40
k _R koeficient redukujúcich faktorov	- pozemky bez redukujúcich faktorov	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 1,40 * 1,00$	4,3544
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,3544$	289,09 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 275,00 \text{ m}^2 * 289,09 \text{ €/m}^2$	79 499,75 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 2999/47	34 690,80
parcelsa č. 2999/48	44 808,95
Spolu	79 499,75

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 diferenciacie

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky, k. ú. Karlova Ves	
zastavané plochy a nádvorcia p. č. 2999/47 (120 m ²)	34 690,80
zastavané plochy a nádvorcia p. č. 2999/48 (155 m ²)	44 808,95
Spolu VŠH	79 499,75
Zaokrúhlená VŠH spolu	79 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **79 500,00 €**

Slovom: **Sedemdesiatdeväťtisícpäťsto Eur**

V Bratislave
dňa 21.05.2013

Ing. Igor Kropáč
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva
č. 1 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Územnoplánovacia informácia na parcely č. 2999/47 a p. č. 2999/48
5. Situácia
6. Fotodokumentácia