

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 I

Číslo spisu (objednávky) : 18.09.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 95/2013

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 531/21, okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves pre účel prevod vlastníckeho práva

Počet strán (z toho príloh) : 33 (25)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 531/21, okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves

2. Dátum vyžiadania posudku : 18.09.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 07.10.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 25.09.2013

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 26.09.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy 26.10.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Geometrický plán č. 10/2013 na oddelenie pozemku p. č. 531/2,21 zo dňa 19.08.2012 s právoplatnosťou zo dňa 28.08.2013 - originál

5.1.5. Územno-plánovacia informácia vydaná Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy na p. č. 531/2 zo dňa 16.04.2013 - kópia

5.1.6. Stanovisko SPP distribúcia k predaju časti pozemku v k. ú. Karlova Ves zo dňa 17.6.2013 - kópia

5.1.7. 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

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. 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. 531/2 294 m² zastavané plochy a nádvoria 22 1

spôsob využívania pozemku - 22 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

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, PSČ 814 99 Bratislava 1/1

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

C - Ďarchy

bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

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

poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 25.09.2013

d) Technická dokumentácia :

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Hodnotená parcela č. 531/21 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 134 m² vznikla odčlenením od pôvodnej parcely p. č. 531/2 - zastavané plochy a nádvoria geometrickým plánom č. 10/2013 (príloha č. 4). Tento stav v ešte nie je zapísaný liste vlastníctva (príloha č. 2) ani zakreslený v kópii z katastrálnej mapy (príloha č. 3). Pozemok je hodnotený v zmysle vyššie uvedeného geometrického plánu overeného katastrálnym úradom.

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

pozemok p. č. 531/21 - zastavané plochy a nádvoria, 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 rovinatý 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).

V čase hodnotenia je časť parcely využívaná ako príľahlý pozemok rodinného domu s. č. 3495 a časť ako lokálna cestná komunikácia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa stanoviska k predaju časti pozemku v k. ú. Karlova Ves vydaného spoločnosťou SPP Distribúcia dňa 17.6.2013 sa na parcele č. 531/2, ktorá sa nachádza medzi ulicami Líščie údolie a Pod Rovnicami, je uložený NTL plynovod DN 100 PN 2,1 kPa, rok výstavby 1996, s ochranným pásmom 1 m na každú stranu (viď príloha č. 6).

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoria p. č. 531/21, 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. Na pozemku sa nachádzajú spevnené plochy, ploty s plotovými vrátami a NTL plynovod DN 100, ktoré nie sú predmetom hodnotenia.

Celková výmera hodnoteného pozemku je 134 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu [m ²]	výmera	Podiel	Výmera [m ²]
531/21	zastavaná plocha a nádvorie	134	134,00		1/1	134,00

Obec:= 66,39 €/m²Bratislava **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	1,40
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 a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	Na časti pozemku je NTL plynovod s ochranným pásmom	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,45 * 1,50 * 0,90$	3,4530
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39$ $\text{€/m}^2 * 3,4530$	229,24 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 134,00 \text{ m}^2$ $* 229,24 \text{ €/m}^2$	30 718,16 €

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 v k. ú. Karlova Ves	
Zastavané plochy a nádvorcia p. č. 531/21 (134 m ²)	30 718,16
Spolu VŠH	30 718,16
Zaokrúhlená VŠH spolu	30 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **30 700,00 €**

Slovom: **Tridsaťtisíc sedemsto Eur**

V Bratislave
dňa 07.10.2013

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. Geometrický plán č. 10/2013 na oddelenie pozemku p. č. 531/2,21
5. Územno-plánovacia informácia vydaná Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy na p. č. 531/2
6. Stanovisko SPP distribúcia k predaju časti pozemku v k. ú. Karlova Ves
7. Situácia
8. Fotodokumentácia