

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) : 26.03.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 30/2013

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 309/7, okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Devín, k. ú. Devín pre účel prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

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

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 309/7, okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Devín, k. ú. Devín

2. Dátum vyžiadania posudku : 26.03.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 07.04.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 29.03.2013

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 29.03.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 29.03.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Územno-plánovacia informácia na parcelu č. 309/7 v k. ú. Devín zo dňa 22.03.2013 - kópia

5.1.5. 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

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 11.01.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa LV č. 1 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra „C“

p. č. 309/7 629 m² záhrady 4 1

spôsob využitia pozemku - 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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 - Ďarchy

bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - právo prechodu peši a motorovým vozidlom cez pozemok p. č. 309/5 v prospech vlastníka pozemku p. č. 309/7 v rozsahu vyznačenom GP č. 68/2004 podľa V-4965/05 zo dňa 30.08.2005 - Vz 248/05, GP č. 102/06

Poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 29.03.2013

d) Technická dokumentácia :

žiadna

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 :

p. č. 309/7 - záhrady, okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Devín, k. ú. Devín

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 okrajovej časti Bratislavy v mestskej časti Devín, katastrálne územie Devín v lokalite s nehnuteľnosťami využívanými na individuálnu rekreáciu. V blízkom dosahu nehnuteľnosti v mestskej časti Devín je vybudovaná základná infraštruktúra, v meste Bratislava kompletná infraštruktúra s dostupom pracovných príležitostí a mestskej hromadnej dopravy. Nehnutelnosť je v tichom prostredí bez akéhokoľvek negatívneho zataženia z okolia s výnimkou bežného hluku a prachu od dopravy z miestnej komunikácie. Vo vzdialenosti cca 500 m sa nachádza povodie rieky Morava, 1000 m povodie rieky Dunaj, v širšom okolí je Devínska kobyľa a pohorie Malé Karpaty.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok p. č. 309/7, k. ú. Devín, funkčné využitie územia - záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203 (viď príloha č. 4).

Pozemok je v zastavanom území obce, ale jeho využitie je obmedzené len na využitie v zmysle vyššie uvedeného územného plánu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa znalcov dostupných informácií nie sú spojené s využívaním hodnoteného pozemku 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 Záhrady p. č. 309/7, k. ú. Devín

POPIS

Hodnotený pozemok p. č. 309/7 - záhrady sa nachádza na Kremelskej ulici v Bratislave, miestna časť Devín, katastrálne územie Devín. V bezprostrednom okolí pozemku sú záhrady s rekreačnými objektami a pozemkami využívanými na rekreáciu. Charakter hodnoteného pozemku a jeho okolia je svahovitý. Je prístupný z Kremelskej ulice po nespevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na vodovod, kanalizáciu, elektrinu a plyn. V lokalite je zvýšený záujem o kúpu porovnateľných nehnuteľností využívaných na rekreáciu. Celková výmera pozemku je 629 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
309/7	záhrada	629	629,00	1/1	629,00

Obec:

Bratislava **Východisková hodnota:**

VH_{MJ}

= 66,39 €/m²

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	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
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)	1,40

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	- aktuálne využitie pozemku v zmysle UPI - svahovitý pozemok, nevhodný tvar pozemku	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 2,50 * 0,80$	3,5381
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,5381$	234,89 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 629,00 \text{ m}^2 * 234,89 \text{ €/m}^2$	147 745,81 €

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 [€]
Pozemok v k. ú. Devín	
Záhrady p. č. 309/7 (629 m ²)	147 745,81
Spolu VŠH	147 745,81
Zaokrúhlená VŠH spolu	148 000,00

Všeobecná hodnota a pozemku je spolu: **148 000,00 €**

Slovom: **Jedenstoštyridsaťosemtisíc Eur**

V Bratislave
 dňa 07.04.2013

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. Územno-plánovacia informácia na parcelu č. 309/7 v k. ú. Devín
5. Situácia
6. Fotodokumentácia