

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) : 27.03.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 33/2013

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 4512 v okrese Bratislava I, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto pre účel prevod vlastníckeho práva

Počet strán (z toho príloh) : 38 (26)

Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 4512 v okrese Bratislava I, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto

2. Dátum vyžiadania posudku : 27.03.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 26.04.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 08.04.2013

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané objednávateľom :

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 1656 - čiastočný zo dňa 03.04.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 03.04.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Geometrický plán č. 11/2013 na zlúčenie a znovurozdelenie p. č. 4512 a p. č. 4513/1 zo dňa 22.04.2013 s právoplatnosťou zo dňa 25.04.2013 - kópia

5.1.5. Územno-plánovacia informácia zo dňa 10.04.2013 - kópia

5.1.6. 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 vyhlášky č. 626/2007 Z. z. a vyhlášky č. 605/2008 Z. z.

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 s príslušenstvom

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. 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 porovnateľných 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. **1656 - čiastočný**

A - Majetková podstata

Pozemky registra „C“

p. č. 4512 358 m² záhrady 4 1

p. č. 4513/1 270 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 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 listu vlastníctva č. 1656 - čiastočný (príloha č. 2)

C - Ľarchy

Bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - podľa listu vlastníctva č. 1656 - čiastočný (príloha č. 2)

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 08.04.2013

d) Technická dokumentácia :

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Hodnotená parcela p. č. 4512 - záhrady o výmere 600 m² nie je v tejto výmere zapísaná v liste vlastníctva č. 1656 (príloha č. 2) ani zakreslená v kópii z katastrálnej mapy (príloha č. 3). Vznikla geometrickým plánom č. 11/2013 na zlúčenie a znovurozdelenie p. č. 4512 a p. č. 4513/1 (príloha č. 4). Parcela č. 4512 je hodnotená v zmysle vyššie uvedeného geometrického plánu overeného katastrálnym úradom.

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

pozemok p. č. 4512 - záhrady, k. ú. Staré Mesto

vonkajšie betónové schody

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

neboli zistené

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Vonkajšie schody na p. č. 4512

Na pozemku p. č. 4512 sú dvojce betónové schody s povrchom z cementového poteru. Šírka schodov je 1,1 m.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2) **Bod:** 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa **Počet merných jednotiek:** $6*1,1+6*1,1 = 13,2$ bm stupňa
vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,12$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajšie schody na p. č. 4513/1 a p. č. 4512 | 1970 | 43 | 7 | 50 | 86,00 | 14,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $13,2 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,211 * 1,12$ | 233,39 |
| Technická hodnota | $14,00 \% \text{ z } 233,39 \text{ €}$ | 32,67 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť - pozemok - sa nachádza na Korabinského ulici v atraktívnej a vyhľadávanej obytnej lokalite v hlavnom meste SR Bratislava miestna časť Staré Mesto. V bezprostrednej blízkosti sa nachádzajú nové rodinné domy s prilahlými pozemkami a pozemky, ktoré sú zatiaľ využívané na rekreačné účely. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je svahovitý. Pozemok je prístupný po spevnenej komunikácii. Je napojený na vodovod a elektrinu. V dosahu je kanalizácia a plyn. V dosahu nehnuteľnosti je

vybudovaná kompletná infraštruktúra mestského významu (obchodné, školské, kultúrne, zdravotnícke, športové a iné zariadenia) prístupných peši, autom, prípadne mestskou hromadnou dopravou. Nehnuteľnosť je zatažená 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 400 m.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. 4512 bol schválený Územný plán zóny Machnáč, v znení zmien a doplnkov, uznesením Mestského zastupiteľstva, záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hl. m. SR Bratislavy.

Parcela č. 4512 patrí v uvedenej dokumentácii do sektoru č. 7-11/21.

Pre daný sektor sú v zmysle uvedeného schváleného územného plánu platné záväzné regulatívy funkčného a priestorového využitia - viď príloha č. 5 s textovou aj grafickou časťou.

V čase hodnotenia pozemok nie je využívaný.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Pozemok p. č. 4512 je v čase hodnotenia prístupný zo severovýchodnej strany po lokálnej spevnenej komunikácii dlhej 110 m so šírkou cca 3,0 m. Ďalšia prístupová cesta je v kópii z katastrálnej mapy vyznačená z južnej strany pozemku. V skutočnosti táto cesta ešte nie je vybudovaná.

Na pozemok pôsobí hluk z blízkejestskej diaľničnej komunikácie Mlynská dolina.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,95

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre stavby v sídle Bratislava je z dôvodu vyrovnanosti ponuky a dopytu na trhu porovnateľných nehnuteľností v tejto lokalite upravený na hodnotu 0,95

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|---------------|---------------------------------------|----------------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900) | 2,850 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 1,900 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,950 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,523 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855) | 0,095 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis | Trieda | k _{PDI} | Váha v _I | Výsledok k _{PDI} *v _I |
|-----------|--|--------|------------------|------------------------|--|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami | | | | |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,523 | 13 | 6,7990 |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | | | | |
| | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II. | 1,900 | 30 | 57,0000 |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností | | | | |
| | nehnutelnosť vyžaduje opravu | III. | 0,950 | 8 | 7,6000 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti | | | | |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 2,850 | 7 | 19,9500 |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti | | | | |
| | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,950 | 6 | 5,7000 |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | | | | |
| | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 0,950 | 10 | 9,5000 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | | | | |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 2,850 | 9 | 25,6500 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby | | | | |
| | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 1,900 | 6 | 11,4000 |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám | | | | |
| | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,950 | 5 | 4,7500 |
| 10 | Konfigurácia terénu | | | | |
| | južný svah o sklone 5% - 25% | II. | 1,900 | 6 | 11,4000 |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby | | | | |
| | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,950 | 7 | 6,6500 |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | | | | |

| | | | | | |
|-----------|--|------|-------|------------|---------------|
| | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod. | I. | 2,850 | 7 | 19,9500 |
| 13 | Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra) | | | | |
| | krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I. | 2,850 | 10 | 28,5000 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | | | | |
| | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 0,950 | 8 | 7,6000 |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby | | | | |
| | zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy | III. | 0,950 | 9 | 8,5500 |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. | | | | |
| | zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov | II. | 1,900 | 8 | 15,2000 |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia | | | | |
| | žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,095 | 7 | 0,6650 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností | | | | |
| | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,095 | 4 | 0,3800 |
| 19 | Názor znalca | | | | |
| | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,950 | 20 | 19,0000 |
| | Spolu | | | 180 | 266,24 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|----------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 266,24 / 180$ | 1,479 |
| Všeobecná hodnota | $V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 32,67 \text{ €} * 1,479$ | 48,32 € |

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Záhrady p. č. 4512, k. ú. Staré Mesto

POPIS

Hodnotený pozemok p. č. 4512 - záhrady sa nachádza na Korabinského ulici v obytnej a čiastočne rekreačnej lokalite Bratislavy miestna časť Staré Mesto. Charakter hodnoteného pozemku a jeho okolia je svahovitý. Je prístupný po spevnenej komunikácii. Pozemok je napojený na vodovodnú a elektrickú sieť. V lokalite je možnosť napojenia na kanalizáciu a plyn. Celková výmera pozemku je 600 m².

| Parcela č. | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|------------|--------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 4512 | záhrada | 600 | 600,00 | 1/1 | 600,00 |

Obec:

= 66,39 €/m²

Bratislava **Východisková hodnota:**

V_{HMJ}

| 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 | 1,55 |
| 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 a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,15 |
| k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,35 |
| k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov | - pozemky s mimoriadne zvýšeným záujmom o kúpu | 3,00 |
| k _R koeficient | - zvýšený hluk z blízke diaľničnej komunikácie - v čase hodnotenia prístup len po spevnenej | 0,95 |

| | | |
|-----------------------|---------------------------|--|
| redukujúcich faktorov | komunikácii šírky cca 3 m | |
|-----------------------|---------------------------|--|

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,55 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,35 * 3,00 * 0,95$ | 6,8582 |
| Jednotková hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39$ $\text{€/m}^2 * 6,8582$ | 455,32 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 600,00$ $\text{m}^2 * 455,32 \text{ €/m}^2$ | 273 192,00 € |

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 [€] |
|--|-----------------------|
| Stavby | |
| Vonkajšie schody na p. č. 4512 | 48,32 |
| Pozemky v k. ú. Staré Mesto | |
| Záhrada p. č. 4512 (600 m ²) | 273 192,00 |
| Spolu VŠH | 273 240,32 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 273 000,00 |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **273 000,00 €**

Slovom: **Dvestosedemdesiattritisíc Eur**

V Bratislave
 dňa 26.04.2013

Ing. Igor Kropáč
 znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 1656 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán č. 11/2013 na zlúčenie a znovurozdelenie p. č. 4512 a p. č. 4513/1
5. Územno-plánovacia informácia
6. Situácia
7. Fotodokumentácia