

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) : 25.09.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 91/2013

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 488/16, p. č. 488/17, p. č. 1429/3 a p. č. 1429/5 v okrese Bratislava IV, obec BA - m. č. Devínska Nová Ves, k. ú. Devínska Nová Ves pre účel prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

Počet strán (z toho príloh) : 26 (17)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 488/16, p. č. 488/17, p. č. 1429/3 a p. č. 1429/5 v okrese Bratislava IV, obec BA - m. č. Devínska Nová Ves, k. ú. Devínska Nová Ves

2. Dátum vyžiadania posudku : 25.09.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 18.10.2013

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 LV č. 4172 zo dňa 28.10.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 24.09.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Geometrický plán č. 031-M1/2013 na obnovenie časti pôvodnej nehnuteľnosti na p. č. 608/1 (nové p. č. 488/16,17 a 1429/3,5) zo dňa 23.09.2013 s právoplatnosťou zo dňa 04.10.2013 - kópia

5.1.5. Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 13.09.2013 - 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 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 objednávateľa :

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov

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 diferenciácie. 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. **4172**

A - Majetková podstata

parcely registra "C"

p. č. 608/1 8112 m² vodné plochy 1

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

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, PSČ 814 99, SR 1/1

titul nadobudnutia - podľa LV č. 4172 (príloha č. 2)

C - Ťarchy

bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - podľa LV č. 4172 (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 znalcovi predložená žiadna technická dokumentácia.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Hodnotené parcely č. 488/16, p. č. 488/17, p. č. 1429/3 a p. č. 1429/5 - všetky vodné plochy vznikli geometrickým plánom č. 031-M1/2013 na obnovenie časti pôvodnej nehnuteľnosti (príloha č. 4) z pôvodnej parcely p. č. 608/1 zapísanej na liste vlastníctva č. 4172 (príloha č. 2). Tento stav v ešte nie je zapísaný liste vlastníctva 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. 488/16, p. č. 488/17, p. č. 1429/3 a p. č. 1429/5, k. ú. Devínska Nová 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 na Istrijskej ulici v zastavanom území obce Bratislava v katastrálnom území Devínska Nová Ves v okrese Bratislava IV. Charakter terénu nehnuteľnosti je rovinatý, jej blízkeho okolia je mierne svahovitý. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sú staršie rodinné domy a z východnej strany železnica. Nehnutelnosť je prístupná po spevnených komunikáciách. V lokalite sú všetky inžinierske siete. V blízkom dosahu je miestna infraštruktúra. V dosahu dopravy je kompletná infraštruktúra mestského aj nadmestského významu. Nehnutelnosť je v prostredí bez negatívneho zataženia z okolia s výnimkou bežného hluku od dopravy. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 - 30 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na mestský diaľničný systém je vo vzdialenosti cca 4 km.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky p. č. 1429/3 a p. č. 1429/5, funkčné využitie územia: vodné plochy a toky, číslo funkcie 901 (viď príloha č. 5).

Územie slúži na umiestňovanie prirodzených a umelých vodných plôch s využitím na plavebné, hospodárske, ochranné, ekostabilizačné, krajnotvorné a rekreačné účely.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

S ďalším prevádzkovaním nehnuteľnosti - pozemku - v súčasnom charaktere podľa znalcov dostupných informácií nie sú spojené žiadne 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 Vodné plochy p. č. 488/16, p. č. 488/17, p. č. 1429/3 a p. č. 1429/5, k. ú. Devínska Nová Ves

POPIS

Hodnotené parcely sa nachádzajú v zastavanom území Bratislavy v okrese Bratislava IV, obec BA - m. č. Devínska Nová Ves, k. ú. Devínska Nová Ves na Istrijskej ulici. Pozemok predstavuje vodnú plochu a časť umelej hrádze. Nehnutelnosti v okolí sú využívané na bývanie. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Pozemok je prístupný po spevnenej komunikácii. Pozemok má rovinatý charakter. Celková výmera pozemku je 3357 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
488/16	vodná plocha	96	96,00	1/1	96,00
488/17	vodná plocha	483	483,00	1/1	483,00
1429/3	vodná plocha	1085	1085,00	1/1	1085,00
1429/5	vodná plocha	1693	1693,00	1/1	1693,00
Spolu výmera					3 357,00

Obec:
= 66,39 €/m²

Bratislava **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	1,35
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	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	1,15
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	- lokalita so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov	1,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	- vodné plochy so špecifickým využitím (viď UPI)	0,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,35 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,45 * 1,20 * 0,20$	0,4862
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,4862$	32,28 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 3\ 357,00 \text{ m}^2 * 32,28 \text{ €/m}^2$	108 363,96 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 488/16	3 098,88
parcela č. 488/17	15 591,24
parcela č. 1429/3	35 023,80
parcela č. 1429/5	54 650,04
Spolu	108 363,96

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 [€]
Pozemky v k. ú. Devínska Nová Ves	
Vodné plochy p. č. 488/16 (96 m ²)	3 098,88
Vodné plochy p. č. 488/17 (483 m ²)	15 591,24
Vodné plochy p. č. 1429/3 (1 085 m ²)	35 023,80
Vodné plochy p. č. 1429/5 (1 693 m ²)	54 650,04
Spolu VŠH	108 363,96
Zaokrúhlená VŠH spolu	108 000,00

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: **108 000,00 €**

Slovom: **Jedenstoosemtisíc Eur**

V Bratislave
dňa 18.10.2013

Ing. Igor Kropáč
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 4172 - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán č. 031-M1/2013 na obnovenie časti pôvodnej nehnuteľnosti na p. č. 608/1 (nové p. č. 488/16,17 a 1429/3,5)
5. Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
6. Situácia
7. Fotodokumentácia