

Ing. Igor Kropáč, Homolova ul. č. 12, 841 02 Bratislava
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) : 14.05.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 46/2014

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 23028/10, p. č. 23028/11 a p. č. 23028/12, okres Bratislava I, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto k. ú. Staré Mesto pre účel prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

Počet strán (z toho príloh) : 20 (12)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 23028/10, p. č. 23028/11 a p. č. 23028/12, okres Bratislava I, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto k. ú. Staré Mesto

2. Dátum vyžiadania posudku : 14.05.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 22.05.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 21.05.2014

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 21.05.2014 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 21.05.2014 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Geometrický plán č. 25/2014 – prepracovanie GP č. 27/2007 na zameranie rodinného domu, chatky a skutkového stavu na p. č. 1960/1, 10, 11 a 23028/10, 11, 12, 17 zo dňa 7.3.2014 s právoplatnosťou zo dňa 21.03.2014 – kópia

5.1.5. Územno-plánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy na časť pozemku p. č. 23028/1 zo dňa 02.05.2014 – 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 zadávateľa :

Stanoviť všeobecnú hodnotu parcel bez stavieb nachádzajúcich sa na týchto parcelách

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 11.61.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností

Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

p. č. 23028/1 3943 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 súčasť

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

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Obhliadka nehnuteľnosti a fotodokumentácia bola vykonaná dňa 21.05.2014

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 boli zistené, že hodnotené parcely nie sú zapísané v liste vlastníctva (príloha č. 2) ani zakreslené v kópii z katastrálnej mapy (príloha č. 3). Parcely vznikli zameraním geometrickým plánom č. 25/2014 (príloha č. 4). Jednotlivé parcely hodnotené v znaleckom posudku sú posudzované v zmysle vyššie uvedeného geometrického plánu overeného katastrálnym úradom.

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

pozemok p. č. 23028/10, p. č. 23028/11 a p. č. 23028/12, k. ú. Staré Mesto

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

časť garáže, plot a vonkajšie úpravy, ktoré sa nachádzajú na posudzovanom pozemku, nie sú predmetom hodnotenia

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Nehuteľnosť – pozemok – sa nachádza na ulici Na kopci v hlavnom meste SR Bratislava miestna časť Staré Mesto. Je to juhozápadná okrajová časť katastrálneho územia Staré Mesto. V bezprostrednej blízkosti sa nachádzajú rodinné domy využívané na bývanie. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je mierne svahovitý. Pozemok je prístupný po spevnenej komunikácii. V lokalite sú všetky inžinierske siete. V dosahu nehnuteľnosti je vybudovaná kompletná infraštruktúra mestského a nadmestského významu (obchodné, školské, kultúrne, zdravotnícke, športové a iné zariadenia) prístupných peši, autom, prípadne mestskou hromadnou dopravou. Vo vzdialenosti cca 500 m je povodie rieky Dunaj, v širšom okolí pohorie Malé Karpaty. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta SR Bratislavy je v rozsahu 5 – 30 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom.

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Parcela p. č. 23028/1 je súčasťou územia, pre ktoré je definovaný kód S: plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu (viď príloha č. 5).

Pre predmetné územie bol schválený Územný plán zóny Kráľovské údolie – Bôrik. Komunikácia Na kopci je funkčnej triedy C3 – MO 8/30, t. j. dopravný priestor má šírku 7 m a je rozčlenený na vozovku a chodník. Hodnotená parcela je využívaná ako súčasť záhrady rodinného domu. Na pozemku je vybudovaný kamenný časť garáže, plot a vonkajšie úpravy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Podľa znalcovi dostupných informácií neexistujú v čase hodnotenia žiadne riziká spojené s využívaním hodnotených parciel.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoria p. č. 23028/10, p. č. 23028/11 a p. č. 23028/12, k. ú. Staré Mesto

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava na ulici Na kopci v Starom Meste, zóna Kráľovská údolie – Bôrik v katastrálnom území Staré Mesto. V lokalite, kde sa pozemok nachádza, je existujúca zástavba rodinných domov. Na hodnotenom pozemku sa nachádza časť garáže, plot a vonkajšie úpravy. V blízkosti pozemku, prípadne na pozemku, sú prípojky vody, elektriny, kanalizácie, plynu. Celková výmera hodnoteného pozemku je 31 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
23028/10	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
23028/11	zastavaná plocha a nádvorie	9	9,00	1/1	9,00
23028/12	zastavaná plocha a nádvorie	5	5,00	1/1	5,00
Spolu výmera					31,00

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	1,50
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 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)	1,45
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky na chránených územiach	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	- nevhodný tvar a malá výmera pozemku bez možnosti iného využitia ako v súčasnosti	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,45 * 2,00 * 0,75$	4,1108
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,1108$	272,92 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 31,00 \text{ m}^2 * 272,92 \text{ €/m}^2$	8 460,52 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 23028/10	4 639,64
parcelsa č. 23028/11	2 456,28
parcelsa č. 23028/12	1 364,60
Spolu	8 460,52

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. Staré Mesto	
Zastavané plochy a nádvoría p. č. 23028/10 (17 m ²)	4 639,64
Zastavané plochy a nádvoría p. č. 23028/11 (9 m ²)	2 456,28
Zastavané plochy a nádvoría p. č. 23028/12 (5 m ²)	1 364,60
Spolu VŠH	8 460,52
Zaokrúhlená VŠH spolu	8 500,00

Všeobecná hodnota pozemku je spolu: **8 500,00 €**

Slovom: **Osemtisícpäťsto Eur**

V Bratislave
dňa 22.05.2014

Ing. Igor Kropáč
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností – kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy – kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán č. 25/2014 – prepracovanie GP č. 27/2007 na zameranie rodinného domu, chatky a skutkového stavu na p. č. 1960/1, 10, 11 a 23028/10, 11, 12, 17
5. Územno-plánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy na časť pozemku p. č. 23028/1
6. Situácia
7. Fotodokumentácia