

Ing. Igor Kropáč, Homolova 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 I

Číslo spisu (objednávky) : 14.05.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 50/2014

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 1460/14, p. č. 1460/15, p. č. 1460/16 a p. č. 1460/17, okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Devín, k. ú. Devín pre účel záměna nehnuteľností

Počet strán (z toho príloh) : 23 (14)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 1460/14, p. č. 1460/15, p. č. 1460/16 a p. č. 1460/17, okres Bratislava IV, obec Bratislava – m. č. Devín, k. ú. Devín

2. Dátum vyžiadania posudku : 14.05.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 23.05.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 14.05.2014

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. 1975 – čiastočný zo dňa 22.05.2014 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1971 – čiastočný zo dňa 22.05.2014 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1 – čiastočný zo dňa 22.05.2014 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.5. Geometrický plán č. 7/2014 na oddelenie pozemkov p. č. 1460/3, 4, 5, 6, 14–18 zo dňa 10.04.2014 s právoplatnosťou zo dňa 12.05.2014 – kópia

5.1.6. Územno-plánovacia informácia na parcelu č. 1460/6, 1460/4, 1460/3, 1458, k. ú. Devín zo dňa 28.04.2014 – 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 parciel bez stavieb, ktoré sa na nich nachádzajú

9. Účel znaleckého posudku :

Zámena nehnuteľnosti

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky : Príloha č. 3 k vyhláske 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. Porovnávacia 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 :

podľa LV č. **1975 - čiastočný**

A - Majetková podstata

Parcely registra „C“

p. č. 1460/3 326 m² záhrady 4 1 101

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

druh chránenej nehnuteľnosti - 101 - chránená krajinná oblasť

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 Bujna Jozef, Ing. a Viera Bujnová, rod. Peškovičová, Beňovského 6,
Bratislava, SR 1/1

dát. nar. 15.11.1941, 01.09.1946

titul nadobudnutia - podľa LV č. 1975 - čiastočný (príloha č. 2)

C - Ľarchy

bez zápisu

Iné údaje - bez zápisu

Poznámka - bez zápisu

podľa LV č. **1971 - čiastočný**

A - Majetková podstata

Parcely registra „C“

p. č. 1460/4 309 m² záhrady 4 1 101

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

druh chránenej nehnuteľnosti - 101 - chránená krajinná oblasť

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 Oravec Peter, Ing. a Ludmila Oravecová, rod. Sysojevová, Gabčíkova 10/65,
SR 1/1

dát. nar. 16.07.1941, 17.12.1937

titul nadobudnutia - podľa LV č. 1971 - čiastočný (príloha č. 3)

C - Ľarchy

bez zápisu

Iné údaje - bez zápisu

Poznámka - bez zápisu

podľa LV č. 1 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra „C“

p. č. 1460/6 158 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 1/1

titul nadobudnutia - podľa LV č. 1 - čiastočný (príloha č. 4)

C - Ťarchy

bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - podľa LV č. 1 (príloha č. 4)

Poznámka - bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Obhliadka a fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 22.05.2014.

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 bolo zistené, že hodnotené parcely č. 1460/14, č. 1460/15, č. 1460/16 a č. 1460/17 nie sú zapísané na listoch vlastníctva ani zakreslené v kópii z katastrálnej mapy. Vznikli oddelením pozemkov geometrickým plánom č. 7/2014 (príloha č. 5). Hodnotené parcely sú posudzované v zmysle vyššie uvedeného geometrického plánu overeného katastrálnym úradom.

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

Záhrady p. č. 1460/14, p. č. 1460/15, p. č. 1460/16 a p. č. 1460/17, okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Devín, k. ú. Devín

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

Vonkajšie úpravy (spevnené plochy, vonkajšie schody a oporné múry), ktoré sa na pozemku nachádzajú nie sú predmetom hodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Nehnuteľnosť - pozemok - sa nachádza v okrajovej časti Bratislavy v mestskej časti Devín, katastrálne územie Devín v lokalite Dolné Koruny medzi Úvoznou a Podkorunskou ulicou s nehnuteľnosťami využívanými na trvalé bývanie a individuálnu rekreáciu. V blízkom dosahu nehnuteľnosti v mestskej časti Devín je vybudovaná základná infraštruktúra, v meste Bratislava kompletná infraštruktúra mestského a nadmestského významu s dostupom pracovných príležitostí a mestskej hromadnej dopravy. Nehnuteľnosť je v tichom prostredí bez akéhokoľvek negatívneho zaťaženia z okolia. Vo vzdialenosti cca 500 m sa nachádza povodie rieky Dunaj, 1000 m povodie rieky Dunaj, v širšom okolí je Devínska kobyľa a pohorie Malé Karpaty.

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky p. č. 1460/6, 1460/4, 1460/3, 1458, k. ú. Devín, funkčné využitie územia - málopodlažná zástavba

obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie A (viď príloha č. 6).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Hodnotené parcely majú malú výmeru. Nachádzajú sa vo svahovitom teréne.

Podľa znalcov dostupných informácií nie sú spojené s využívaním hodnotených parciel 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. 1460/14, p. č. 1460/15, p. č. 1460/16 a p. č. 1460/17, k. ú. Devín

POPIS

Hodnotené parcely č. 1460/14, p. č. 1460/15, p. č. 1460/16 a p. č. 1460/17 všetko záhrady sa nachádzajú v obytnej a rekreačnej lokalite Dolné Koruny okrajovej časti Bratislavy, miestna časť Devín, katastrálne územie Devín. V bezprostrednom okolí pozemku sú záhrady s rekreačnými objektami a objektami využívanými na trvalé bývanie. Charakter hodnotených parciel je svahovitý. Sú prístupné po nespevnených komunikáciách z Úvoznej a po spevnenej komunikácii z Podkorunskej ulice s možnosťou napojenia na vodovod a elektrinu. Kanalizácia a plyn v lokalite nie sú vybudované.

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1460/14	záhrada	14	14,00	1/1	14,00
1460/15	záhrada	25	25,00	1/1	25,00
1460/16	záhrada	14	14,00	1/1	14,00
1460/17	záhrada	25	25,00	1/1	25,00
Spolu výmera					78,00

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	1,25
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	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
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	- pozemky s nevhodným tvarom, malou výmerou a v svahovitom teréne	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,50 * 0,60$	1,7010
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7010$	112,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 78,00 \text{ m}^2 * 112,93 \text{ €/m}^2$	8 808,54 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1460/14	1 581,02
parcelsa č. 1460/15	2 823,25
parcelsa č. 1460/16	1 581,02
parcelsa č. 1460/17	2 823,25
Spolu	8 808,54

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. Devín	
Záhrady p. č. 1460/14 (14 m ²)	1 581,02
Záhrady p. č. 1460/15 (25 m ²)	2 823,25
Záhrady p. č. 1460/16 (14 m ²)	1 581,02
Záhrady p. č. 1460/17 (25 m ²)	2 823,25
Spolu VŠH	8 808,54
Zaokrúhlená VŠH spolu	8 800,00

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: **8 800,00 €**

Slovom: **Osemtisícosemsto Eur**

V Bratislave
dňa 23.05.2014

Ing. Igor Kropáč
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1975 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1971 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
5. Geometrický plán č. 7/2014 na oddelenie pozemkov p. č. 1460/3, 4, 5, 6, 14-18
6. Územno-plánovacia informácia na parcelu č. 1460/6, 1460/4, 1460/3, 1458, k. ú. Devín
7. Situácia
8. Fotodokumentácia