

Ing. Igor Kropáč, Homolova č. 12, 841 02 Bratislava, tel.: 0905 332105
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) : 15.07.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 59/2014

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 914/4, okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Devín, k. ú. Devín pre účel prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

Počet strán (z toho príloh) : 24 (16)
Počet odovzdaných vyhotovení : 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 914/4, okres Bratislava IV, obec Bratislava – m. č. Devín, k. ú. Devín

2. Dátum vyžiadania posudku : 15.07.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 30.12.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 31.07.2014

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. 27 – čiastočný zo dňa 01.08.2014 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 01.08.2014 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Geometrický plán č. 23-2013 na rozdelenie parcely s p. č. 914/1 na parcely č. 914/1, 914/3 a 914/4 zo dňa 9.12.2013 s právoplatnosťou zo dňa 16.12.2013 – kópia

5.1.5. Stanovisko starostky mestskej časti Bratislava – Devín k odpredaju pozemku p. č. 914/4 zo dňa 20.11.2014 – kópia

5.1.6. Územno-plánovacia informácia na parcelu č. 914/1 v k. ú. Devín zo dňa 18.12.2013 – 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 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 11.61.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa LV č. 27 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 914/1 191 m² zastavané plochy a nádvoria 18 1

spôsob využitia pozemku - 18 - pozemok, na ktorom je dvor

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. 27 - čiastočný (príloha č. 2)

C - Ťarchy

bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - podľa LV č. 27 - čiastočný (príloha č. 2)

Poznámka - bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Obhliadka a fotodokumentácia pozemku boli vykonané dňa 31.07.2014

d) Technická dokumentácia :

K vypracovaniu znaleckého posudku bola objednávateľom predložená projektová dokumentácia vybudovania verejných WC v Devíne s vyznačením vodovodnej prípojky, ktorá prechádza hodnotenou parcelou.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Pri porovnaní dokumentácie z katastra nehnuteľností bolo zistené, že hodnotená parcela č. 914/4 v čase hodnotenia nie je zapísaná na liste vlastníctva (príloha č. 2) ani zakreslená v kópii z katastrálnej mapy (príloha č. 3). Hodnotená parcela vznikla rozdelením pôvodnej parcely č. 914/1 geometrickým plánom č. 23-2013 (príloha č. 4) zo dňa 9.12.2013 overeným katastrálnym úradom dňa 16.12.2013. Parcela č. 914/4 je hodnotená v zmysle uvedeného geometrického plánu.

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

p. č. 914/4 - zastavané plochy a nádvoria, okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Devín, k. ú. Devín

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

vodovodná prípojka

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehuteľnosť - pozemok - sa nachádza v okrajovej časti Bratislavy v mestskej časti Devín, katastrálne územie Devín v blízkosti areálu Devínskeho hradu na Muránskej ulici. 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. Nehuteľnosť je v tichom prostredí bez akéhokoľvek negatívneho zaťaženia z okolia s výnimkou bežného hluku a prachu od dopravy z miestnej komunikácie. Vo vzdialenosti cca 300 m sa nachádza povodie rieky Morava, a 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. 914/1, k. ú. Devín, funkčné využitie územia - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 (viď príloha č. 6).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na hodnotenom pozemku sa nachádza vodovodná prípojka, napájajúca verejné WC, ktorá čiastočne obmedzuje plnohodnotné využitie hodnoteného pozemku. 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 Zastavané plochy a nádvoria p. č. 914/4, k. ú. Devín

POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza na Muránskej ulici v Bratislave, miestna časť Devín, katastrálne územie Devín. Pozemok predstavuje voľnú plochu vedľa verejných WC. V bezprostrednom okolí pozemku sú rodinné domy, parkovisko a areál Devínskeho hradu. Charakter hodnoteného pozemku a jeho okolia je svahovitý. Je prístupný po nespevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na vodovod, kanalizáciu, elektrinu a plyn. V lokalite je zvýšený záujem o kúpu porovnateľných nehnuteľností. Možnosť využitia pozemku je čiastočne obmedzená existenciou vodovodnej prípojky, ktorá sa na ňom nachádza. Celková výmera pozemku je 30 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
914/4	zastavaná plocha a nádvorie	30	30,00	1/1	30,00

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	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	- čiastočne obmedzené využitie pozemku z dôvodu existencie vodovodnej prípojky	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,35 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,45 * 1,70 * 0,70$	2,5158
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5158$	167,02 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 30,00 \text{ m}^2 * 167,02 \text{ €/m}^2$	5 010,60 €

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	
Zastavané plochy a nádvoría p. č. 914/4 (30 m ²)	5 010,60
Spolu VŠH	5 010,60
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 000,00

Všeobecná hodnota pozemku je : **5 000,00 €**

Slovom: **Päťtisíc Eur**

V Bratislave
dňa 30.12.2014

Ing. Igor Kropáč
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 27 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán č. 23-2013 na rozdelenie parcely s p. č. 914/1 na parcely č. 914/1, 914/3 a 914/4
5. Stanovisko starostky mestskej časti Bratislava - Devín k odpredaju pozemku p. č. 914/4
6. Územno-plánovacia informácia na parcelu č. 914/1 v k. ú. Devín
7. Situácia
8. Fotodokumentácia