

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) : 15.01.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 5/2014

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty 1 m² pozemku p. č. 882/1, p. č. 882/2 a p. č. 882/17 v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, k. ú. Dúbravka pre účel prevod vlastníckeho práva

Počet strán (z toho príloh) : 33 (25)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty 1 m² pozemku p. č. 882/1, p. č. 882/2 a p. č. 882/17 v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, k. ú. Dúbravka

2. Dátum vyžiadania posudku : 15.01.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 21.01.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 17.01.2014

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. 847 - čiastočný zo dňa 18.01.2014 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1381 - čiastočný zo dňa 18.01.2014 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 18.01.2014 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.5. Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy na parcelu č. 882/1, p. č. 882/2 a p. č. 882/17 zo dňa 08.01.2014 - 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 1 m² pozemku p. č. 882/1, p. č. 882/2 a p. č. 882/17 v k. ú. Dúbravka

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 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 11.61.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. **847 - čiastočný**

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 882/1 5989 m² ostatné plochy a nádvorí 37 1

p. č. 882/2 3805 m² ostatné plochy a nádvorí 37 1

spôsob využívania pozemku - 37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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, Bratislava, PSČ 814 99, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia - podľa LV č. 847 - čiastočný (príloha č. 2)

C - Ďarchy

Bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - podľa LV č. 847 - čiastočný (príloha č. 2)

Poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 17.01.2014

d) Technická dokumentácia :

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Pri porovnaní dokumentácie z katastra nehnuteľností so skutkovým stavom neboli zistené žiadne nezrovnalosti.

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

parcely p. č. 882/1, p. č. 882/2 a p. č. 882/17 v k. ú. Dúbravka

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

cez parcely p. č. 882/1 a p. č. 882/2 prechádza asfaltový chodník, ktorý nie je predmetom hodnotenia

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Nehnutelnosť - pozemok - ostatné plochy p. č. 882/1, 882/2 a p. č. 882/17 - všetko ostatné plochy - sa nachádza na rozhraní zástavby rodinných domov, obytných domov a objektov občianskeho vybavenia medzi ulicami Pod záhradami a Koprivnickou ulicou na území hlavného mesta SR Bratislavy miestna časť Dúbravka. Charakter terénu nehnuteľnosti je mierne svahovitý. Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza má vybudovanú kompletnú infraštruktúru s dostupom školských, obchodných, zdravotníckych, kultúrnych a ostatných zariadení s dosahom mestskej hromadnej dopravy. Na nehnuteľnosť nepôsobia žiadne negatívne vplyvy z okolia. V mieste je dostatok pracovných príležitostí. Nehnutelnosť sa nachádza na východnom okraji chránenej krajinskej oblasti Devínska kobyla. Dopravné napojenie na diaľnicu D 2 je vo vzdialenosti cca 2 km.

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov podľa záväznej časti pre územie, ktorého súčasťou je pozemok p. č. 882/17 a väčšia časť parciel p. č. 882/1 a p. č. 882/2, stanovuje funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti. Pre pozemky p. č. 882/1 a p. č. 882/2 juhozápadná časť územia - menšia časť pozemku (cca 1/5) vo funkčnej ploche stanovuje funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia (viď príloha č. 5).

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 DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Ostatné plochy p. č. 882/1, p. č. 882/2 a p. č. 882/17, k. ú. Dúbravka

POPIS

Parcely č. 882/1, p. č. 882/2 a p. č. 882/17 - všetko ostatné plochy sa nachádzajú na severozápadnom okraji obytnej časti Bratislavy v zastavanom území katastrálneho územia Dúbravka. Na pozemku je trávnatý porast a časťou parciel č. 882/1 a p. č. 882/2 prechádza asfaltový chodník. Pozemok má mierne svahovitý charakter. Je prístupný po spevnených komunikáciách s možnosťou napojenia na vodovod, kanalizáciu, elektrinu, plyn, káblovú televíziu a telefón. Pozemok je v tichom obytnom prostredí bez negatívneho pôsobenia z okolia. V časti pozemku sú trvalé porasty - dreviny. Celková výmera uvedených parciel je 12.190 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
882/1, 882/2, 882/17	ostatná plocha	1	1,00	1/1	1,00

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	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	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	- pozemky bez redukujúcich faktorov	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,35 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,50 * 1,10 * 1,00$	2,5616
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5616$	170,06 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 170,06 \text{ €/m}^2$	170,06 €

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. Dúbravka	
Ostatné plochy p. č. 882/1 (1 m ²)	170,06
Spolu VŠH	170,06
Zaokrúhlená VŠH spolu	170,00

Všeobecná hodnota pozemku je spolu: **170,00 €**

Slovom: **Jedenstosedemdesiat Eur**

V Bratislave
 dňa 21.01.2014

Ing. Igor Kropáč
 znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva
č. 847 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva
č. 1381 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
5. Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR
Bratislavy na parcelu č. 882/1, p. č. 882/2 a p. č. 882/17
6. Situácia
7. Fotodokumentácia