

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) : 14.01.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 7/2014

Vo veci :

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 880/9, okres Bratislava III,
obec Bratislava - m. č. Vajnory, k. ú. Vajnory pre účel prevod vlastníckeho
práva**

Počet strán (z toho príloh) : 18 (10)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 880/9, okres Bratislava III, obec Bratislava - m. č. Vajnory, k. ú. Vajnory

2. Dátum vyžiadania posudku : 14.01.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 20.01.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 18.01.2014

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané objednávateľom :

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Potvrdenie - Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu - pozemkovej knihy zo dňa 04.01.2013 - kópia

5.1.3. Výpis z katastra nehnuteľností 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 zo dňa 18.10.2013 - 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 zadávateľa :

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku p. č. 880/9 v k. ú. Vajnory

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"

p. č. 880/9 14 m² zastavané plochy a nádvoria 18 1
spôsob využívania pozemku - 18 - pozemok, na ktorom je dvor
umiestnenie pozemku - 1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
list vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 18.01.2014

d) Technická dokumentácia :

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

K hodnotenému pozemku p. č. 880/9 nie je založený list vlastníctva (viď príloha č. 2 a príloha č. 3). V kópii z katastrálnej mapy je parcela č. 880/9 zakreslená.

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

pozemok p. č. 880/9 - zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Vajnory

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

neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť - pozemok - sa nachádza v obci Bratislava miestna časť Vajnory na ulici Za Farou v zástavbe rodinných domov. V blízkosti sú rodinné domy určené na bývanie a čiastočne objekty občianskeho vybavenia. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinný. V dosahu pozemku je vodovod, elektrina, kanalizácia, plyn a telefón. Pozemok je prístupný po spevnenej komunikácii. Lokalita je dostupná bratislavskou mestskou hromadnou dopravou. Dostupnosť Krajských úradov Bratislavského kraja, centrálnych úradov Slovenskej republiky je prevažne do 30 minút verejnou dopravou alebo autom. Dostupnosť obchodu so základným sortimentom tovaru je v mieste do 5

minút pešej chôdze, dostupnosť bežnej a čiastočne špecializovanej obchodnej siete a služieb je v dosahu do 10 minút autom. Dostupnosť špecializovanej obchodnej siete a služieb je v meste Bratislava do 30 minút verejnou autobusovou dopravou, prípadne autom. Nehnuteľnosť nie je negatívne ovplyvňovaná prevádzkou v okolí nad bežný štandard obdobných nehnuteľností. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 10 - 60 minút jazdy verejnou autobusovou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na diaľnicu D 1 a na cestu I. triedy č. 62 je vo vzdialenosti cca 2 km.

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. 880/9, funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, rozvojové územie, regulačný kód B (viď príloha č. 5).

Pozemok predstavuje nezastavanú trávnatú plochu medzi cestou a rodinným domom na parcele č. 877.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

K hodnotenej parcele nie je založený list vlastníctva.

Podľa znalcov dostupných informácií neexistujú v čase hodnotenia žiadne ďalšie administratívne, právne, dopravné ani technické riziká spojené s využívaním hodnotenej nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvorja p. č. 880/9, k. ú. Vajnory

POPIS

Pozemok p. č. 880/9 - zastavané plochy a nádvorja sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava, okres Bratislava III, katastrálne územie Vajnory. V bezprostrednom okolí pozemku sú rodinné domy využívané na bývanie. Pozemok je prístupný po spevnenej komunikácii. V lokalite je elektrina, voda, kanalizácia, plyn a telefón. Pozemok má rovinný charakter. Predstavuje trávnatú nezastavanú plochu medzi cestou a rodinným domom. Pozemok nie je zatažený nepriaznivým pôsobením z okolia nad bežný štandard porovnateľných nehnuteľností. Celková výmera pozemku je 14 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
880/9	zastavaná plocha a nádvorie	14	14,00	1/1	14,00

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	1,30

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)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	- výmera pozemku	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,40 * 1,20 * 0,85$	1,9214
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9214$	127,56 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 14,00 \text{ m}^2 * 127,56 \text{ €/m}^2$	1 785,84 €

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. Vajnory	
Zastavané plochy a nádvoría p. č. 880/9 (14 m ²)	1 785,84
Spolu VŠH	1 785,84
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 790,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 790,00 €**

Slovom: **Jedentisíc sedemstodevät' desiat Eur**

V Bratislave
 dňa 20.01.2014

Ing. Igor Kropáč
 znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Potvrdenie - Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu
- pozemkovej knihy
3. Výpis z katastra nehnuteľností - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
5. Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy
6. Situácia
7. Fotodokumentácia