

Znalec: Ing. Monika Nitková, Čsl. parašutistov 25, 831 03 Bratislava
č. tel.: 0907 / 60 71 53
Znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo 915 013

Zadávatel': Magistrát hl. mesta SR Bratislavy
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): objednávka č.OTS1501555 SNM/15/35/EP zo dňa 4.8.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 35 / 2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra „C,, KN, s parc. č. 880/12 - zastavané plochy a nádvoría
za účelom uzatvorenia kúpno - predajnej zmluvy

Počet listov (z toho príloh):

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x tlač, 1 x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Účel znaleckého posudku:

Kúpno - predajná zmluva

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 04.08.2015

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 05.08.2015

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Územnoplánovacia informácia č. MAG 633395/2015 zo dňa 27.03.2015

Geometrický plán č. 1624/2015 zo dňa 5.8.2015

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností - LV č. 5389

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 07.08.2015

1.5 Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené.

1.6 Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

1.8. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Kúpno - predajná zmluva

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2015, podľa Ústavu súdneho znalectva v Bratislave (www.usz.sk)

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

List vlastníctva LV č. 5389

Parcely registra „E,,

parc.č. 3670

výmera: 78 m²

Druh pozemku: Ostatné plochy

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Parcely registra „E,,

parc.č. 3669

výmera: 3449 m²

Druh pozemku: Orná pôda

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Vlastník:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

Ťarchy, Iné údaje, poznámka: vid' LV č. 5389 v prílohe znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 5.8.2015

d) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra nehnuteľností neboli.

e) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemok s parc. č. 880/12 o výmere 5 m².

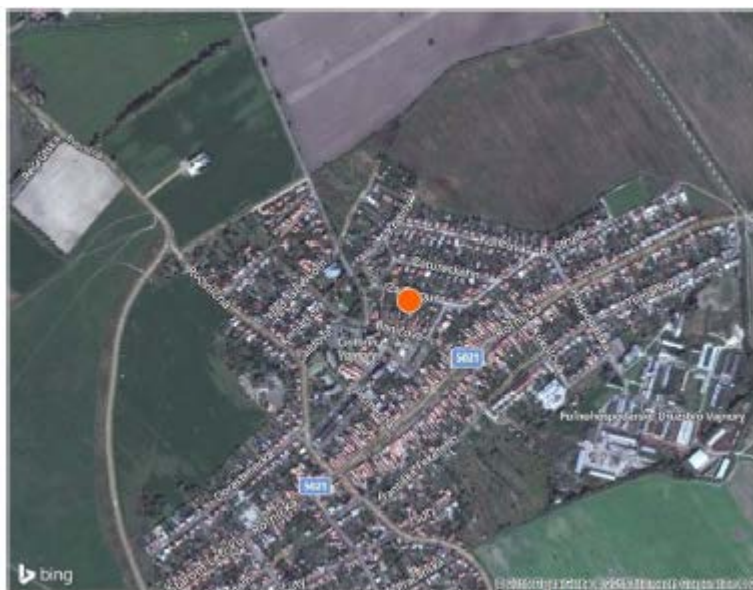
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

nevyskytujú sa.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetný ohodnocovaný pozemok s parc.č. 880/12 sa nachádza v hl. meste Bratislava v 3. mestskom obvode, v mestskej časti Vajnory, katastrálne územie Vajnory. Mestská časť Vajnory sa nachádza na východnom okraji mesta Bratislava, s počtom obyvateľov do 5000, pozemok sa nachádza na ulici „Za farou,, pred nehnuteľnosťou rodinného domu so záhradou, s poradovým číslom 11. Vzdialenosť mestskej časti Vajnory do centra mesta je do 13 km, cesta autom do centra mesta trvá do 20 minút.



b) Analýza využitia nehnuteľností

Podľa územnoplánovacej informácie je funkčné využitie pozemku spadajúceho do územnej zóny pre malopodlažnú zástavbu obytného územia, kód 102, rozvojové územie.

Pozemok má slúžiť ako vjazd na pozemok s rodinným domom, s vybudovaním oplotenia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Podľa listu vlastníctva č. 5389 viazne na parcelách t'archa podľa par. 22 zák.č. 79/1957 - elektrizáčného zákona.

Iné riziká právneho alebo technického charakteru spojené s využívaním nehnuteľnosti sa nepredpokladajú.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Pozemok s parc. č. 880/12****POPIS**

Predmetný ohodnocovaný pozemok sa nachádza v zastavanom území hl. mesta Bratislava, v 3. obvode, mestská časť Vajnory, katastrálne územie Vajnory, bližšia lokalizácia na ulici „Za farou,, pred vchodom do rodinného domu s poradovým číslom 11. Dôvodom predaja pozemku je zabezpečenie prístupu k rodinnému domu a vybudovanie oplotenia. Vlastníkom pozemkov s parc. č. 3669, 3670 je Hl. mesto Slovenskej republiky Bratislava, podľa LV 5389. Podľa geometrického plánu GP č. 1624/2015 bola z týchto parciel vyčlenená parcela č. 880/12 výmery 5 m2.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku s parc.č. 880/12 je vyhotovený za účelom uzavretia kúpno predajnej zmluvy a následného predaja pozemku.

Podľa územnoplánovacej informácie č. MAG 63395/2015 zo dňa 27.03.2015 sa jedná o funkčné využitie územia pre malopodlažnú zástavbu obytného územia, kod 102, rozvojové územie, regulačný kód B. Predmetné územie spadá do ochranného pásma dvorov živočíšnej výroby.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemkov je počítaná metódou polohovej diferenciacie podľa postupov metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 a podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

VŠH je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci i predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou i predpokladom že cena nieje ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciacie podľa vzťahu:

$$VŠH=VH*M*k$$

VH - východisková hodnota pozemku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

M - počet m2 podľa vlastníckeho dokladu (príp. geometrického plánu)

k - celkový koeficient prepočtu polohy, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu

$$k=k_s*k_v*k_d*k_p*k_i*k_z$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d - koeficient dopravnej situácie

k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

k_i - koeficient druhu pozemku

k_z - koeficient povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov

Podľa ponúk realitných kancelárií sa trhovú jednotkovú cenu pozemkov pre výstavbu rodinných domov v lokalite Bratislava, m.č. Vajnory pohybuje v rozmedzí okolo 95 - 200 euro / 1 m2 v závislosti od rozlohy a využitia pozemku. Reálna predajná cena nehnuteľností je uvažovaná v priemere o 10 - 15% nižšia ako sú uvádzané ponukové ceny realitných kancelárií.

Nakoľko sa jedná o malú výmeru pozemku vo veľkosti 5 m2, bol použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,9.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
880/12	zastavaná plocha a nádvorie	5	5,00	1/1	5,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
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 _o 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 a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _r koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 0,90$	1,2830
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2830$	85,18 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 5,00 \text{ m}^2 * 85,18 \text{ €/m}^2$	425,90 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

425,90 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok s parc. č. 880/12 (5 m ²)	425,90
Spolu VŠH	425,90
Zaokrúhlená VŠH spolu	425,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **425,00 €**Slovom: **Štyristodvadsaťpäť Eur**

V Bratislave dňa 5.8.2015

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka (1xA4)
Príloha č.2	LV 5389 (3xA4)
Príloha č.3	Katastrálna mapa zo dňa 05.08.2015 (1xA4)
Príloha č.4	Územnoplánovacia informácia zo dňa 27.03.2015 (3xA4)
Príloha č.5	Geometrický plán č. 1624/2015 zo dňa 05.08.2015 (3xA4)
Príloha č.6	Fotodokumentácia (1xA4)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 915013 zo dňa 27.08.2013 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 35/2015

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 36/2015.

Ing. Monika Nitková