

Ing. Igor Kropáč
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty
nehnutelností

Zadávateľ : Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava I

Číslo spisu (objednávky) : 15.03.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 25/2013

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 3110/103,
okres Bratislava V, obec Bratislava - m. č. Petržalka,
k. ú. Petržalka pre účel prevod vlastníckeho práva

Počet strán (z toho príloh) : 24 (13)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 3110/103, okres Bratislava V, obec Bratislava - m. č. Petržalka, k. ú. Petržalka

2. Dátum vyžiadania posudku : 15.03.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 26.03.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 19.03.2013

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z listu vlastníctva č. 1748 - čiastočný zo dňa 18.03.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 18.03.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Územnoplánovacia informácia zo dňa 22.11.2012 - kópia

5.1.5. 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. 3110/103, k. ú. Petržalka

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 10.55.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1748 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely

p. č. 3110/103 2464 m² ostatné plochy 29 1

spôsob využívania pozemku - 29 - pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

umiestnenie pozemku - 1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

C - Ďarchy

poznámka - bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

titul nadobudnutia - podľa LV č. 1748 - čiastočný (príloha č. 2)

Iné údaje - zápis GP č. 18/2011 na oddelenie pozemkov p. č. 3110/103, 3110/104, 3110/105, 3110/106, 3110/107

poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 19.03.2013

d) Technická dokumentácia :

Nebola predložená žiadna technická dokumentácia

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Pri porovnaní dokumentácie z katastra nehnuteľností a skutkového stavu nehnuteľnosti neboli zistené žiadne nezrovnalosti.

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

pozemok p. č. 3110/103 - ostatné plochy, k. ú. Petržalka

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

neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnutelnosť - pozemok - sa nachádza v Bratislave na bežnom sídlisku Petržalka v lokalite so zástavbou prevažne panelových bytových domov a objektov občianskeho vybavenia na križovatke ulíc Jiráskova - Bratská v zastavanom území katastrálneho územia Petržalka. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinatý. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách s napojením na všetky inžinierske siete. V blízkom dosahu je mestská hromadná doprava, miestne úrady a kompletná infraštruktúra. Nehnutelnosť je zatažená bežným hlukom a prachom od dopravy. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 - 30 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na mestský diaľničný systém je v dosahu cca 1 km.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. 3110/103 funkčné využitie územia - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, ktoré je definované ako rozvojové územie (viď príloha č. 4).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Severným okrajom pozemku prechádza 22 kV elektrické vedenie a severovýchodným okrajom vedie teplovod.

Podľa znalcov dostupných informácií s využívaním hodnoteného pozemku nie sú spojené 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 Ostatné plochy p. č. 3110/103, k. ú. Petržalka

POPIS

Pozemok p. č. 3110/103 - ostatné plochy s celkovou výmerou 2464 m² sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava v blízkosti križovatky Jiráskova - Bratská ulica, katastrálne územie Petržalka. V okolí hodnoteného pozemku sú prevažne objekty využívané na bývanie a objekty občianskeho vybavenia. Pozemok má rovinatý charakter s prístupom po spevnených komunikáciách. Je napojený na vodovod, kanalizáciu, elektrinu, plyn a telefón. Pozemok nie je zatažený negatívnym pôsobením z okolia nad bežný štandard porovnateľných nehnuteľností.

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3110/103	ostatná plocha	2464	2464,00	1/1	2464,00

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	1,40
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 a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	- pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu - pozemky s predpokladom vyššieho využitia ako v súčasnosti	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	- pozemky bez redukujúcich faktorov	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,7800
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,7800$	250,95 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,464,00 \text{ m}^2 * 250,95 \text{ €/m}^2$	618 340,80 €

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. Petržalka	
ostatné plochy p. č. 3110/103 (2 464 m ²)	618 340,80
Spolu VŠH	618 340,80
Zaokrúhlená VŠH spolu	618 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **618 000,00 €**

Slovom: **Šesťstoosemnaásťtisíc Eur**

V Bratislave
dňa 26.03.2013

znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z listu vlastníctva č. 1748 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Územnoplánovacia informácia
5. Situácia
6. Fotodokumentácia