

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**

Číslo spisu (objednávky) : 28.03.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 32/2013

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 4428/3, okres Bratislava V, obec Bratislava - m. č. Petržalka, k. ú. Petržalka pre účel prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

Počet strán (z toho príloh) : 30 (22)

Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 4428/3, okres Bratislava V, obec Bratislava - m. č. Petržalka, k. ú. Petržalka

2. Dátum vyžiadania posudku : 28.03.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 06.04.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 03.04.2013

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. 1748 - čiastočný zo dňa 03.04.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 03.04.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. 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 p. č. 4428/3 v k. ú. Petržalka bez stavby na tomto 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 diferenciácie. 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 porovnateľných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v katalógu USI Žilina a programového vybavenia Hypo verzia 11.01.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. **1748 - čiastočný**

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 4428/3 2537 m² zastavané plochy a nádvorí 16 1 5

právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4428/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2362

spôsob využívania pozemku - 16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

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

právny vzťah - 5 - vlastníkom pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

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

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

C - Ďarchy

bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - podľa LV č. 1748 - čiastočný (príloha č. 2)

poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 03.04.2013

d) Technická dokumentácia :

K vypracovaniu znaleckého posudku bol objednávateľom znaleckého posudku predložený list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy a situácia. Na obhliadke a pri porovnaní dokumentácie so skutkovým stavom bolo zistené, že dokumentácia nehnuteľnosti sa zhoduje so skutočnosťou. Na pozemku sa nachádza objekt pošty s. č. 3322 vo vlastníctve Slovenská pošta, a. s., ktorý nie je predmetom hodnotenia.

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. 4428/3, k. ú. Petržalka

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

objekt pošty s. č. 3322

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnutelnosť - pozemok - sa nachádza na sídlisku Petržalka v zástavbe objektov občianskeho vybavenia a obytných panelových bytových domov na Vlasteneckom námestí v zastavanom území hlavného mesta SR Bratislavy miestna časť Petržalka. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinný. Je prístupný po spevnených komunikáciách. V dosahu pozemku sú všetky inžinierske siete. 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 pozemok pôsobí len bežný hluk a prašnosť od dopravy. V mieste je dostatok pracovných príležitostí. Dopravné napojenie na mestský diaľničný systém je vo vzdialenosti cca 1 km.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je hodnotený pozemok, funkčné využitie územia - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Na pozemku sa nachádza objekt pošty. V čase hodnotenia nie je predpoklad iného využitia hodnoteného pozemku.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

S využívaním hodnoteného pozemku nie sú spojené žiadne administratívne, právne, dopravné ani technické riziká.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoria p. č. 4428/3, k. ú. Petržalka

POPIS

Pozemok p. č. 4428/3 - zastavané plochy a nádvoria s celkovou výmerou 2537 sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava na Vlasteneckom námestí, katastrálne územie Petržalka. Pozemok predstavuje zastavanú plochu budovou pošty s. č. 3322. V okolí hodnoteného pozemku sú objekty občianskeho vybavenia a bytové domy. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách s napojením na vodovod, kanalizáciu, elektrinu, plyn a telefón. V blízkom dosahu je teplovod.

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
4428/3	zastavaná plocha a nádvorie	2537	2537,00	1/1	2537,00

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	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 - 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
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)	1,45
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky bez povyšujúcich faktorov	1,00
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	- pozemky bez redukujuúcich faktorov	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,15 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	2,3845
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3845$	158,31 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,537,00 \text{ m}^2 * 158,31 \text{ €/m}^2$	401 632,47 €

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. Petržalka	
zastavané plochy a nádvorcia p. č. 4428/3 (2537 m ²)	401 632,47
Spolu VŠH	401 622,47
Zaokrúhlená VŠH spolu	402 000,00

Všeobecná hodnota pozemku je: **402 000,00 €**

Slovom: **Štyristodvatisíc Eur**

V Bratislave
 dňa 06.04.2013

znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva
č. 1748 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Situácia
5. Fotodokumentácia