

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) : 17.10.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 108/2013

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 5261/5 evidovanom v registri "E" v okrese Bratislava I, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto pre účel prevod vlastníckeho práva

Počet strán (z toho príloh) : 27 (19)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 5261/5 evidovanom v registri "E" v okrese Bratislava I, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto

2. Dátum vyžiadania posudku : 17.10.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 29.10.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 28.10.2013

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. 8925 - čiastočný zo dňa 28.10.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy register "E" zo dňa 28.10.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Kópia z katastrálnej mapy register "C" zo dňa 28.10.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.5. Územnoplánovacia informácia zo dňa 25.10.2013 - kópia

5.1.6. 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

9. Účel znaleckého posudku :

Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

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 11.60.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. **8925 - čiastočný**

A - Majetková podstata

Parcely registra „E“

p. č. 5261/5 42 m² zastavané plochy a nádvoria 0 1

umiestnenie pozemku - 1 - pozemok 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

Titul nadobudnutia - podľa LV č. 8925 (príloha č. 2)

C - Ťarchy

Bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - podľa LV č. 8925 (príloha č. 2)

Iné údaje - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 28.10.2013

d) Technická dokumentácia :

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Pri porovnaní údajov na dokladoch z katastra nehnuteľností a skutkového stavu neboli zistené žiadne nezrovnalosti.

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

pozemok p. č. 5261/5, k. ú. Staré Mesto

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

garáž, vonkajšie úpravy - vodomerná šachta, spevnené plochy

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Nehnuteľnosť - pozemok - sa nachádza na ulici Pri Suchom mlyne v zastavanom území Bratislavy, katastrálne územie Staré Mesto. V okolí nehnuteľnosti sú prevažne rodinné domy využívané na bývanie, cestný dopravný uzol Patrónka a železničná trať. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je

mierne svahovitý. Nehnutelnosť je prístupná po spevnených komunikáciách. V blízkosti pozemku sú všetky inžinierske siete. V dosahu je mestská hromadná doprava, miestne úrady a kompletná infraštruktúra mestského a nadmestského významu. Nehnutelnosť je zatažená hlukom a prachom od dopravných komunikácií - križovatka Patrónka a železničná trať. 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 vo vzdialenosti cca 1,0 km.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok p. č. 5261/5 funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, územie stabilizované (viď príloha č. 5).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa znalcov dostupných informácií neexistujú v čase hodnotenia 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. 5261/5, k. ú. Staré Mesto

POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza pri križovatke ulíc Pri Suchom mlyne a Limbovej ulice v zastavanom území mesta Bratislava, miestna časť Staré Mesto. Charakter pozemku je rovinatý až mierne svahovitý. Je prístupný po spevnených komunikáciách. Pozemok je možné napojiť na všetky inžinierske siete. Na pozemku je garáž a vonkajšie úpravy - vodomerná šachta a spevnené plochy. Pozemok je zatažený zvýšeným hlukom a prachom od dopravy.

Celková výmera hodnoteného pozemku je 42 m².

V koeficiente povyšujúcich faktorov je zohľadnená atraktívna poloha hodnoteného pozemku vzhľadom k lokalite katastrálneho územia Staré Mesto.

V koeficiente redukujúcich faktorov je zohľadnená možnosť využitia pozemku len ako súčasť existujúcej nehnuteľnosti vo vlastníctve Ing. Jozef Hodek a nadmerné zataženie hlukom a prachom od prilahlých dopravných komunikácií - križovatka Patrónka a železničná trať.

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5261/6	zastavaná plocha a nádvorie	42	42,00	1/1	42,00

Obec:

Bratislava **Východisková hodnota:**

VH_{MJ}

= 66,39 €/m²

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	1,50

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)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu (k. ú. Staré Mesto)	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	- možnosť využitia len ako súčasť existujúcej nehnuteľnosti bez možnosti predaja s objektívnou trhovou cenovou ponukou - zaťaženie hlukom a prachom od dopravy	0,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,45 * 2,20 * 0,35$	1,9260
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9260$	127,87 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 42,00 \text{ m}^2 * 127,87 \text{ €/m}^2$	5 370,54 €

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 diferenciacie

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky registra „E“ v k. ú. Staré Mesto	
zastavané plochy a nádvorí p. č. 5261/6 (42 m ²)	5 370,54
Spolu VŠH	5 370,54
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **5 400,00 €**

Slovom: **Päťtisícštyristo Eur**

V Bratislave
 dňa 29.10.2013

Ing. Igor Kropáč
 znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva
č. 8925 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy register "E" - kópia vytvorená cez katastrálny
portál
4. Kópia z katastrálnej mapy register "C" zo - kópia vytvorená cez
katastrálny portál
5. Územnoplánovacia informácia
6. Situácia
7. Fotodokumentácia