

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) : 16.05.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 52/2013

Vo veci :

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 828/1, p. č. 830/2, p. č. 830/3,
p. č. 830/4, okres Bratislava V, obec Bratislava - m. č. Petržalka, k. ú.
Petržalka pre účel prevod vlastníckeho práva**

Počet strán (z toho príloh) : 30 (21)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 828/1, p. č. 830/2, p. č. 830/3, p. č. 830/4, okres Bratislava V, obec Bratislava - m. č. Petržalka, k. ú. Petržalka

2. Dátum vyžiadania posudku : 16.05.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 22.05.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 20.05.2013

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z listu vlastníctva č. 2644 zo dňa 17.05.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál - len vybrané listy

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 17.05.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Územnoplánovacia informácia na p. č. 830/2 a p. č. 828/1 zo dňa 07.05.2013 - kópia

5.1.5. Územnoplánovacia informácia na p. č. 830/3 a p. č. 830/4 zo dňa 09.05.2013 - 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. 828/1, p. č. 830/2, p. č. 830/3 a p. č. 830/4, 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 11.01.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. **2644 - čiastočný**

A - Majetková podstata

Parcely

| | | | | | |
|-------------|---------|----------------------------|----|---|---|
| p. č. 828/1 | 1314 m2 | zastavané plochy a nádvorí | 17 | 1 | 5 |
| p. č. 830/2 | 313 m2 | zastavané plochy a nádvorí | 17 | 1 | 5 |
| p. č. 830/3 | 353 m2 | zastavané plochy a nádvorí | 16 | 1 | 5 |
| p. č. 830/4 | 578 m2 | zastavané plochy a nádvorí | 16 | 1 | 5 |

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

- 17 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova bez označenia súpisným číslom

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

právnny vzťah - 5 - vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavennej 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

C - Ťarchy

poznámka - bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

titul nadobudnutia - podľa LV č. 2644 - čiastočný (príloha č. 2)

Iné údaje - podľa LV č. 2644 (príloha č. 2)

poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 20.05.2013

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. 828/1, p. č. 830/2, p. č. 830/3 a p. č. 830/4 - všetko zastavané plochy a nádvorí, k. ú. Petržalka

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

stavby, ktorú sú postavené pozemkoch nie sú predmetom hodnotenia

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Nehnutelnosť - vybraté parcely, ktoré sú zastavané nebytovými objektami - sa nachádzajú na Starohájskej ulici v Bratislave v blízkosti dostihovej dráhy. Lokalita je využívaná na šport, telovýchovu a voľný čas. V blízkosti sú aj obytné domy a objekty občianskeho vybavenia sídliska Petržalka. Pozemky sú v zastavanom území Bratislavy, katastrálne územie Petržalka. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinatý. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách s napojením na všetky inžinierske siete. V dosahu nehnuteľnosti je mestská hromadná doprava, miestne úrady a kompletná infraštruktúra. Nehnutelnosť je zatažená len 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 1,5 km.

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky p. č. 828/2, p. č. 830/2, ú. č. 830/3 a p. č. 830/4 funkčné využitie územia - šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401 (viď územnoplánovacia informácia - príloha č. 4 a č. 5).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Hodnotené pozemky sú zastavané objektami vo vlastníctve Prvá jazdecká, a. s., Bratislava pre účely poskytovania služieb súvisiacich so starostlivosťou o zvieratá, tréningy v disciplínach jazdeckých a vozenie ľudí kónským záprahom.

Všetky parcely sú zastavané objektami súvisiacimi s týmito činnosťami - administratívna budova, krytá jazdiareň, koniareň - stajňa, prístrešok - sklady.

Podľa znalcov dostupných informácií s využívaním hodnotených parciel 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 DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoria p. č. 828/1, p. č. 830/2, p. č. 830/3 a p. č. 830/4, k. ú. Petržalka

POPIS

Pozemok p. č. 828/1 - zastavané plochy a nádvoria je zastavaný objektom krytej jazdiarne s. č. 3493. Na p. č. 830/2 - zastavané plochy a nádvoria je administratívna budova s. č. 2047. Na p. č. 830/3 - zastavané plochy a nádvoria je objekt koniarne - stajňa s. č. 3494. Na p. č. 830/4 - zastavané plochy a nádvoria je objekt prístrešok - sklady s. č. 3495. Celková výmera pozemkov je 2558 m². Nachádzajú sa v zastavanom území mesta Bratislava na Starohájskej ulici na severnom okraji dostihovej dráhy, katastrálne územie Petržalka. V bezprostrednom okolí sú pozemky využívané na šport, telovýchovu a voľný čas. V širšom okolí sú obytné domy sídliska Petržalka. Pozemok má rovinatý charakter s prístupom po spevnených komunikáciách. Je napojený na kanalizáciu, elektrinu, plyn a telefón. Zdrojom vody je vlastná studňa. V dosahu nehnuteľnosti je vodovod. 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] |
|---------------------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 828/1 | zastavaná plocha a nádvorie | 1314 | 1314,00 | 1/1 | 1314,00 |
| 830/2 | zastavaná plocha a nádvorie | 313 | 313,00 | 1/1 | 313,00 |
| 830/3 | zastavaná plocha a nádvorie | 353 | 353,00 | 1/1 | 353,00 |
| 830/4 | zastavaná plocha a nádvorie | 578 | 578,00 | 1/1 | 578,00 |
| Spolu výmera | | | | | 2 558,00 |

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 | 1,20 |
| k _V koeficient intenzity využitia | 2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 - 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby | 0,95 |
| 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 | 1,20 |
| k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,40 |
| k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k _R koeficient redukujúcich faktorov | - pozemky zastavané stavbami so špecifickým využitím | 0,90 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,20 * 0,95 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 0,90$ | 1,7237 |
| Jednotková hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7237$ | 114,44 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,558,00 \text{ m}^2 * 114,44 \text{ €/m}^2$ | 292 737,52 € |

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|-------------------|---|
| parcelsa č. 828/1 | 150 374,16 |
| parcelsa č. 830/2 | 35 819,72 |
| parcelsa č. 830/3 | 40 397,32 |
| parcelsa č. 830/4 | 66 146,32 |
| Spolu | 292 737,52 |

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 | |
| Zastavané plochy a nádvoría p. č. 828/1 (1 314 m ²) | 150 374,16 |
| Zastavané plochy a nádvoría p. č. 830/2 (313 m ²) | 35 819,72 |
| Zastavané plochy a nádvoría p. č. 830/3 (353 m ²) | 40 397,32 |
| Zastavané plochy a nádvoría p. č. 830/4 (578 m ²) | 66 146,32 |
| Spolu VŠH | 292 737,52 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 293 000,00 |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **293 000,00 €**

Slovom: **Dvestodevät'desiattritisíc Eur**

V Bratislave
dňa 22.05.2013

Ing. Igor Kropáč
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z listu vlastníctva č. 2644 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál - len vybrané listy
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Územnoplánovacia informácia na p. č. 830/2 a p. č. 828/1
5. Územnoplánovacia informácia na p. č. 830/3 a p. č. 830/4
6. Situácia
7. Fotodokumentácia