

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) : 24.01.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 12/2014

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 818/21, okres Bratislava V, obec Bratislava - m. č. Petržalka, k. ú. Petržalka pre účel prevod vlastníckeho práva

Počet strán (z toho príloh) : 19 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 818/21, okres Bratislava V, obec Bratislava - m. č. Petržalka, k. ú. Petržalka

2. Dátum vyžiadania posudku : 24.01.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 27.01.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 24.01.2014

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z listu vlastníctva č. 2042 - čiastočný zo dňa 24.01.2014 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 24.01.2014 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy na pozemok p. č. 818/21 v k. ú. Petržalka zo dňa 16.01.2014 - kópia

5.1.5. Stanovisko technickej infraštruktúry zo dňa 17.01.2014 - 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. 818/21, 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 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 11.61.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 2042 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 818/21 2947 m² ostatné plochy 1 1

spôsob využívania pozemku - 1 - pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

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, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia - podľa LV č. 2042 - čiastočný (príloha č. 2)

C - Ľarchy

bez zápisu

Iné údaje - podľa LV č. 2042 - čiastočný (príloha č. 2)

poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 24.01.2014

d) Technická dokumentácia :

K vypracovaniu znaleckého posudku bolo predložené stanovisko technickej infraštruktúry, v ktorom je uvedené, že pozdĺž severozápadného okraja pozemku p. č. 818/21 vedie trasa STL plynovodu DN 200.

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. 818/21 - 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 na Haanovej ulici v zastavanom území Bratislavy, katastrálne územie Petržalka. Lokalita je využívaná na šport, telovýchovu a voľný čas. V blízkosti sú obytné domy, objekty občianskeho vybavenia a z južnej strany za lesíkom je dostihová dráha. V dosahu je mestská hromadná doprava, miestne úrady a kompletná infraštruktúra mestského a nadmestského významu. Nehnutelnosť je zatažená len minimálnym hlukom a prachom od dopravy z miestnych komunikácií. 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 nehnuteľnosti :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok p. č. 818/21 funkčné využitie územia - šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401 (viď príloha č. 4).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Severozápadnou stranou pozemku vedie trasa STL plynovodu DN 200 mm. Podľa znalcov dostupných informácií s využívaním hodnotenej parcely 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. 818/21, k. ú. Petržalka

POPIS

Pozemok p. č. 818/21 - ostatné plochy sa nachádza na južnom okraji obytnej lokality Bratislavy, k. ú. Petržalka. Pozemok predstavuje nezastavanú plochu s terénnymi úpravami s možnosťou využitia na bikros. Celková výmera pozemku je 2947 m². Pozemok má rovinný charakter s prístupom po spevnených komunikáciách. Na pozemku je STL trasa plynovodu DN 200 mm. V blízkosti hodnoteného pozemku je vodovod, kanalizácia, elektrina 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]
818/21	ostatná plocha	2947	2947,00	1/1	2947,00

Obec:
= 66,39 €/m²

Bratislava **Východisková hodnota:** V_{HMJ}

Označenie a názov	Hodnotenie	Hodnota
-------------------	------------	---------

koeficientu		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	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	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,45 * 1,10 * 0,80$	1,6843
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39$ $\text{€}/\text{m}^2 * 1,6843$	111,82 €/ m^2
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,947,00$ $\text{m}^2 * 111,82 \text{ €}/\text{m}^2$	329 533,54 €

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 diferenciácie

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemok v k. ú. Petržalka	
Ostatné plochy p. č. 818/21 (2 947 m ²)	329 533,54
Spolu VŠH	329 533,54
Zaokrúhlená VŠH spolu	330 000,00

Všeobecná hodnota pozemku je: **330 000,00 €**

Slovom: **Tristotridsaťtisíc Eur**

V Bratislave
 dňa 27.01.2014

Ing. Igor Kropáč
 znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z listu vlastníctva č. 2042 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy na pozemok p. č. 818/21 v k. ú. Petržalka
5. Stanovisko technickej infraštruktúry
6. Situácia
7. Fotodokumentácia