

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) : 09.05.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 48/2013

Vo veci :

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 1286/38, okres Bratislava II,
obec Bratislava - m. č. Ružinov, k. ú. Ružinov pre účel prevod vlastníckeho
práva**

Počet strán (z toho príloh) : 24 (16)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 1286/38, okres Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Ružinov, k. ú. Ružinov

2. Dátum vyžiadania posudku : 09.05.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 27.05.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 14.05.2013

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané objednávateľom :

5.1.1 Objednávka znaleckého posudku

5.1.2 Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 1201 - čiastočný zo dňa 13.05.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3 Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 13.05.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4 Územnoplánovacia informácia na pozemok p. č. 1286/38 zo dňa 20.05.2013 - kópia

5.2. Obstarané znalcom :

5.2.1. Situácia

5.2.2. 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 11.01.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1201 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 1286/38 1357 m² zastavané plochy a nádvoria 16 1 5

právný vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1286/38 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3032

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

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

právný 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 1/1

Titul nadobudnutia - podľa LV č. 1201 (príloha č. 2)

C - Ťarchy

bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - podľa LV č. 1201 (príloha č. 2)

poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 14.05.2013

d) Technická dokumentácia :

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Pri porovnaní dokumentácie z katastra nehnuteľností a skutkového stavu nehnuteľnosti bolo zistené, že na pozemku p. č. 1286/38 sa nachádza základová doska pôvodnej telocvične s. č. 261 (LV č. 3032). Ostatné údaje z katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočnosťou.

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

pozemok p. č. 1286/38 - zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Ružinov

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

na parcele č. 1286/38 sa nachádza základová doska po požiarom zničenej telocvični s. č. 261, ktorá nie je predmetom hodnotenia

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnutelnosť - pozemok - sa nachádza v zástavbe obytných domov a objektov občianskeho vybavenia v zastavanom území hlavného mesta SR Bratislavy miestna časť Ružinov na rozhraní ulíc Borodáčovej a V. Figuša Bystrého. V bezprostrednom okolí pozemku sa nachádzajú bytové domy a objekty občianskeho vybavenia - škola s príslušným areálom. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinatý. Nehnutelnosť je prístupná po spevnených komunikáciách s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete a centrálny zdroj tepla. Nehnutelnosť sa nachádza v lokalite s vybudovanou kompletnou infraštruktúrou prístupnou peši, autom, prípadne mestskou hromadnou dopravou. Nehnutelnosť nie je negatívne ovplyvňovaná prevádzkou v okolí nad bežný štandard porovnateľných nehnuteľností. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 - 40 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na diaľnicu D 61 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 pozemok p. č. 1286/38 funkčné využitie územia: občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie (viď územnoplánovacia informácia - príloha č. 4).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na pozemku je v čase hodnotenia základová doska bývalej telocvične s. č. 261.

Podľa znalcov dostupných informácií s prevádzkovaním nehnuteľnosti v súčasnom charaktere 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 nádvorcia p. č. 1286/38, k. ú. Ružinov

POPIS

Hodnotený pozemok p. č. 1286/38 - zastavané plochy a nádvorcia sa nachádza v okrese Bratislava II, obec Bratislava miestna časť Ružinov, katastrálne územie Ružinov v zastavanom území obce. V bezprostrednom okolí sú bytové domy a objekty občianskeho vybavenia - škola s príslušným areálom. Pozemok má rovinatý charakter, predstavuje plochu so základovou doskou bývalej telocvične. Prístup na pozemok je po spevnenej komunikácii. Pozemok je možné napojiť na všetky inžinierske siete a centrálny zdroj tepla. Celková plocha pozemku je 1357 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1286/38	zastavaná plocha a nádvorie	1357	1357,00	1/1	1357,00

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 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)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k _R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,40 * 1,00$	3,5280
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,5280$	234,22 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\ 357,00 \text{ m}^2 * 234,22 \text{ €/m}^2$	317 836,54 €

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 [€]
Pozemok, k. ú. Ružinov	
Zastavané plochy a nádvoría p. č. 1286/38 (1 357 m ²)	317 836,54
Spolu VŠH	317 836,54
Zaokrúhlená VŠH spolu	318 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **318 000,00 €**

Slovom: **Tristoosemnásťtisíc Eur**

V Bratislave
 dňa 27.05.2013

Ing. Igor Kropáč
 znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 1201 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Územnoplánovacia informácia na pozemok p. č. 1286/38
5. Situácia
6. Fotodokumentácia