

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) : 26.04.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 47/2013

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 21740/11 v okrese Bratislava I, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto pre účel prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

Počet strán (z toho príloh) : 27 (19)

Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 21740/11 v okrese Bratislava I, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto

2. Dátum vyžiadania posudku : 26.04.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 13.05.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 02.05.2013

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané objednávateľom :

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1656 - čiastočný zo dňa 10.05.2013 - kopia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 10.05.2013 - kopia 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 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 objednávateľa :

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku bez stavby schodov 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 diferenciacie. Výnosová metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku nie je použitá, pretože pozemok v čase hodnotenia neprináša objektívny výnos formou prenájmu inému subjektu. Porovnávacia 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. 1656 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 21740/11 39 m2 zastavané plochy a nádvoria 16 1 5

právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 21740/11 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7999

spôsob využitia 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 1/1

C - Ďarchy

bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľností :

Vykonané dňa 02.05.2013

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 neboli zistené žiadne nezrovnalosti.

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

pozemok p. č. 21740/11 - zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Staré Mesto

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

na parcele č. 21740/11 sa nachádzajú schody do budovy s. č. 6926, ktoré nie sú predmetom hodnotenia

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnutelnosť - pozemok - sa nachádza v mestskej zástavbe obytných, polyfunkčných, administratívnych domov a objektov občianskeho vybavenia v centrálnej časti hlavného mesta SR Bratislavy miestna časť Staré Mesto na Vazovovej ulici. V blízkosti nehnuteľnosti je kompletná infraštruktúra s dostupom pracovných príležitostí a mestskej hromadnej dopravy. Na nehnuteľnosť pôsobí bežný mestský hluk z priľahlých komunikácií - Vazovova a Radlinského ulica. Dopravné napojenie na mestský diaľničný systém je vo vzdialenosti cca 2 km. V dosahu do 2 km je aj pohorie Malé Karpaty a povodie Dunaja.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Hodnotený pozemok je zastavaný schodami do administratívnej budovy s. č. 6926. Iné využitie pozemku sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa znalcov dostupných informácií neexistujú v čase hodnotenia žiadne riziká spojené s využívaním hodnotenej parcely.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvorcia p. č. 21740/11, k. ú. Staré Mesto

POPIS

Pozemok p. č. 21740/11 - zastavané plochy a nádvorcia sa nachádza na Vazovovej ulici v zastavanom území mesta Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto. Pozemok je zastavaný schodami do administratívnej budovy s. č. 6926. V okolí hodnoteného pozemku je prevažne mestská zástavba s objektami využívanými na bývanie kombinovanými s objektami využívanými pre obchodné účely a objekty občianskeho vybavenia. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Je zaťažovaný hlukom a prachom z priľahlých mestských komunikácií - Vazovova a Radlinského ulica.

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21740/11	zastavaná plocha a nádvorie	39	39,00	1/1	39,00

Obec:

= 66,39 €/m²

Bratislava **Východisková hodnota:**

VH_{MJ}

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,60

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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,15
k_P koeficient obchodnej priemyselnej polohy	a 2. obchodná poloha a byty	1,40
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	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,15 * 1,40 * 1,45 * 1,30 * 1,00$	5,3413
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,3413$	354,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 39,00 \text{ m}^2 * 354,61 \text{ €/m}^2$	13 829,79 €

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. Staré Mesto	
Zastavané plochy a nádvoría p. č. 21740/11 (39 m ²)	13 829,79
Spolu VŠH	13 829,79
Zaokrúhlená VŠH spolu	13 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **13 800,00 €**

Slovom: **Trinásťtisícosemsto Eur**

V Bratislave
dňa 13.05.2013

Ing. Igor Kropáč
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva
č. 1656 - čiastočný - kopia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kopia vytvorená cez katastrálny portál
4. Situácia
5. Fotodokumentácia