

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) : 15.01.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 10/2014

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty 1 m² pozemku p. č. 7855/1 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) : 19 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty 1 m² pozemku p. č. 7855/1 v okrese Bratislava I, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto

2. Dátum vyžiadania posudku : 15.01.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 21.01.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 17.01.2014

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. 4296 - čiastočný zo dňa 18.01.2014 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 18.01.2014 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy na parcelu č. 7855/1 zo dňa 08.01.2014 - kópia

5.1.5. 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 1 m² pozemku p. č. 7855/1 v k. ú. Staré Mesto

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. **1656 - čiastočný**

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 7855/1 3413 m² zastavané plochy a nádvoria 29 1

spôsob využitia pozemku - 29 - pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a polovnícke využívanie

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

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 ZIPP BRATISLAVA spol. s r. o., Mlynské Nivy 61/A, Bratislava, PSČ 820 15, SR 1/1

Titul nadobudnutia - kúpna zmluva V-32982/08 zo dňa 21.11.2008

C - Ľarchy

bez zápisu

Iné údaje - 1 zmena sídla

poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 17.01.2014

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. 7855/1 - zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Staré Mesto

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

neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnutelnosť sa nachádza v mestskej zástavbe obytných, polyfunkčných, administratívnych domov a objektov občianskeho vybavenia v centrálnej časti hlavného mesta SR Bratislavy miestna časť Staré Mesto. Hodnotený pozemok je situovaný na nároží Belopotockého a Lehockého ulice. V bezprostrednom okolí pozemku je budova Rozhlasu a televízie Slovenska, obytné budovy a administratívne budovy. Dotknutá lokalita je ohraničená ulicami Mýtina, Žilinská, Šancová a Námestím slobody. V blízkosti je budova Národnej banky Slovenka a areál Slovenskej technickej univerzity v Bratislave. V mieste je vybudovaná kompletná infraštruktúra mestského a nadmestského významu s dostupom pracovných príležitostí a mestskej hromadnej dopravy. Na nehnuteľnosť pôsobí hluk a bežný hluk a prach z priľahlých lokálnych mestských komunikácií a električkovej trate. V širšom dosahu do 3 km je pohorie Malé Karpaty a povodie Dunaja.

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. 7855/1 funkčné využitie územia: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie (viď príloha č. 4).

V čase hodnotenia pozemku je jeho využitie možné výlučne v zmysle uvedenej územnoplánovacej informácie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Pozemok je v čase hodnotenia neudržiavaný. Pri obhliadke boli zistené pozostatky stavebnej činnosti (odkrytý a nekompletný horúcovod).

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

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. 7855/1, k. ú. Staré Mesto

POPIS

Pozemok p. č. 7855/1 - ostatné plochy sa nachádza na nároží ulíc Belopotockého a Lehockého v zastavanom území mesta Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto. Pozemok predstavuje prevažne voľnú čiastočne zatrávenú neudržiavanú plochu, v malej miere s trvalými porastami - dreviny. Je prístupný po spevnených komunikáciách s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Pozemok je zatažený bežným hlukom a prachom z priľahlých mestských komunikácií. Pozemok je oplotený. Nachádza sa na ňom čiastočne odkrytá a nekompletná konštrukcia horúcovodu. Celková výmera pozemku je 3413 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
7855/1	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00

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	1,80
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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k _P koeficient obchodnej priemyselnej polohy	a 2. obchodná poloha a byty	1,50
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	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,40 * 0,25$	1,7010
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7010$	112,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 112,93 \text{ €/m}^2$	112,93 €

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. Staré Mesto	
Zastavané plochy a nádvoría p. č. 7855/1 (1 m ²)	112,93
Spolu VŠH	112,93
Zaokrúhlená VŠH spolu	115,00

Všeobecná hodnota pozemku je : **115,00 €**

Slovom: **Jedenstopätnásť Eur**

V Bratislave
dňa 21.01.2014

Ing. Igor Kropáč
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva
č. 4296 - 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 parcelu č. 7855/1
5. Situácia
6. Fotodokumentácia