

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**

Číslo spisu (objednávky) : 14.01.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 8/2014

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty 1 m² pozemku p. č. 4433/71, okres Bratislava I, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto pre účel prevod vlastníckeho práva

Počet strán (z toho príloh) : 33 (25)

Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty 1 m² pozemku p. č. 4433/71, okres Bratislava I, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto

2. Dátum vyžiadania posudku : 14.01.2014

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. 1656 - 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. Územno-plánovacia informácia 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 zadávateľa :

Stanoviť všeobecnú hodnotu 1 m² pozemku p. č. 4433/71, 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 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

p. č. 4433/71 2699 m² ostatné plochy 37 1

spôsob využívania pozemku - 37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava,

PSČ 814 99, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia - podľa LV č. 1656 - čiastočný (príloha č. 2)

C - Ďarchy

bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - podľa LV č. 1656 - čiastočný (príloha č. 2)

Poznámka - podľa LV č. 1656 - čiastočný (príloha č. 2)

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 17.01.2014

d) Technická dokumentácia :

Technická dokumentácia k hodnotenej nehnuteľnosti (pozemok) nebola predložená.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Pri obhliadke nehnuteľnosti a porovnaní dokumentácie z katastra nehnuteľností neboli zistené žiadne nezrovnalosti.

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

pozemok p. č. 4433/71 - ostatné plochy v 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 :

Nehuteľnosť - pozemok - sa nachádza na Drotárskej ceste v lokalite s obytnou zástavbou a zástavbou občianskej vybavenosti (archív, školy, obchod) v katastrálnom území Staré Mesto hlavného mesta SR Bratislavy. Charakter terénu hodnoteného pozemku je mierne svahovitý. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. V dosahu je mestská hromadná doprava, miestne úrady a kompletná infraštruktúra mestského a nadmestského významu. Nehuteľnosť nie je zatažená negatívnym pôsobením z okolia len bežným hlukom a prachom od lokálnej cestnej komunikácie Drotárska cesta. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 - 20 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na mestský diaľničný systém je vo vzdialenosti cca 2 km.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Hodnotená parcela sa nachádza v území, pre ktoré je schválený územný plán zóny Machnáč v znení neskorších zmien a doplnkov. Záujmový pozemok p. č. 4433/71 je súčasťou regulačného sektoru č. 6-44/7, ktorý stanovuje pre vymedzené územie reguláciu v zmysle územnoplánovacej informácie (príloha č. 4).

V zmysle záväzného výkresu 3-Z2 Regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania je v záujmovom území navrhovaná občianska vybavenosť OV č. 34 - Reštauračné zariadenie 100 stoličiek, športový klub, squash. Severovýchodná časť parcely č. 4433/71 (časť v dotyku s p. č. 4433/68) je súčasťou územia nezastaviteľných plôch - rozšírenie vysokého listnatého porastu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa znalcov dostupných informácií s využívaním hodnotenej nehnuteľnosti 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 Ostatné plochy p. č. 4433/71, k. ú. Staré Mesto

POPIS

Hodnotená parcela p. č. 4433/71 - ostatné plochy sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava katastrálne územie Staré Mesto na Drotárskej ceste. V blízkosti hodnoteného pozemku sú pozemky využívané pre účely obytné a objekty občianskeho vybavenia. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách s možnosťou napojenia na vodovod, kanalizáciu, elektrinu, plyn a telefón. Pozemok má mierne svahovitý charakter a je zatažený bežným hlukom a prachom od miestnej dopravy. Na pozemku sa nachádzajú náletové porasty - dreviny a čiastočne neudržiavaný trávnatý porast. Celková výmera pozemku je 2699 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4433/71	ostatná plocha	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	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	1,60
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)	1,45
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	- pozemky bez redukujúcich faktorov	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,45 * 1,30 * 1,00$	3,6192
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,6192$	240,28 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 240,28 \text{ €/m}^2$	240,28 €

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	
Ostatné plochy p. č. 4433/71 (1 m ²)	240,28
Spolu VŠH	240,28
Zaokrúhlená VŠH spolu	240,00

Všeobecná hodnota pozemku je spolu: **240,00 €**

Slovom: **Dvestoštyridsať 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. 1656 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Územno-plánovacia informácia
5. Situácia
6. Fotodokumentácia