

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 9/2014

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 1866/1, okres Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Ružinov, k. ú. Ružinov 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 pozemku p. č. 1866/1, okres Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Ružinov, k. ú. Ružinov

2. Dátum vyžiadania posudku : 15.01.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 20.01.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 18.01.2014

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. 326 - 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 zo dňa 16.10.2014 - 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 pozemku p. č. 1866/1 v k. ú. Ružinov bez stavieb 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. 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 :

podľa LV č. 326 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 1866/1 846 m² záhrady 4 1

spôsob využitia pozemku - 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárskej plodiny

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

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

C - Ľarchy

Podľa LV č. 326 - čiastočný (príloha č. 2) - bez záznamu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - podľa LV č. 326 - čiastočný (príloha č. 2)

Poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 18.01.2014

d) Technická dokumentácia :

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola objednávateľom dodaná 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. 1866/1 - záhrady, k. ú. Ružinov

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

záhradná chatka, ploty s plotovými vrátkami

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnutelnosť - pozemok - sa nachádza na Gagarinovej ulici v blízkosti jej napojenia na ulicu Strojnícku v širšom centre hlavného mesta SR Bratislavy miestna časť Ružinov katastrálne územie Ružinov. V okolí sú prevažne objekty obchodu a výrobných a nevýrobných služieb. Charakter terénu pozemku a jeho blízkeho okolia je rovinatý. Nehnutelnosť je prístupná po spevnenej komunikácii zo Strojníckej ulice. Zo severnej strany je parcela ohraničená chodníkom a cestnou komunikáciou Gagarinova ulica. V blízkom dosahu nehnuteľnosti je vybudovaná kompletná infraštruktúra s dostupom pracovných príležitostí a mestskej hromadnej dopravy. Nehnutelnosť je v mestskom prostredí s pôsobením zvýšeného hluku a prachu z prilahlých dopravných okolí pohorie Malé Karpaty.

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. 1866/1 funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, stabilizované územie (viď príloha č. 4). V čase hodnotenia predstavuje hodnotený pozemok nevyužívanú záhradu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na pozemok pôsobí zvýšený hluk z blízkej dopravnej komunikácie Gagarinova ulica, dopravný uzol napojenia na diaľnicu D1.

Prístup na pozemok je zo Strojníckej ulice.

Podľa znalcov dostupných informácií nie sú s využívaním hodnoteného pozemku 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 Záhrady p. č. 1866/1, k. ú. Ružinov

POPIS

Hodnotený pozemok p. č. 1866/1 - záhrady sa nachádza na Gagarinovej ulici v Bratislave, miestna časť Ružinov, katastrálne územie Ružinov. Charakter hodnoteného pozemku a jeho okolia je rovinatý. Je prístupný po spevnenej komunikácii zo Strojníckej ulice. Pozemok je možné napojiť na vodovod, kanalizáciu, elektrinu, plyn a telefón. Na pozemok pôsobí zvýšený hluk a prach z prilahlých dopravných komunikácií (Gagarinova ulica a diaľnica D1). Celková výmera pozemku je 846 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1866/1	záhrada	846	846,00	1/1	846,00

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	1,30
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 4. priemyselná poloha	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	- zvýšený hluk a prach z priľahlých dopravných komunikácií	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,45 * 1,40 * 0,90$	2,3751
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39$ $\text{€}/\text{m}^2 * 2,3751$	157,68 €/ m^2
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 846,00 \text{ m}^2$ $* 157,68 \text{ €}/\text{m}^2$	133 397,28 €

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 [€]
Pozemky v k. ú. Ružinov	
Záhrady p. č. 1866/1 (846 m ²)	133 397,28
Spolu VŠH	133 397,28
Zaokrúhlená VŠH spolu	133 000,00

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: **133 000,00 €**

Slovom: **Jedenstotridsaťtritisíc Eur**

V Bratislave
 dňa 20.01.2014

Ing. Igor Kropáč
 znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva
č. 326 - 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
5. Situácia
6. Fotodokumentácia