

Ing. Igor Kropáč, Veternicová ul. č. 1, 841 05 Bratislava, tel.: 0905 332105
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) : 11.09.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 94/2013

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 21895/14 a p. č. 21878/2, okres Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Ružinov, k. ú. Nivy pre účel prevod vlastníckeho práva

Počet strán (z toho príloh) : 32 (23)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 21895/14 a p. č. 21878/2, okres Bratislava II, obec Bratislava – m. č. Ružinov, k. ú. Nivy

2. Dátum vyžiadania posudku : 11.09.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 09.10.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 25.09.2013

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. 797 zo dňa 26.09.2013 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 26.09.2013 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 25.09.2013 – kópia

5.1.5. Situácia

5.2. Obstarané znalcom :

5.2.1. 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 bez stavieb na tomto 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 11.51.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 797

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 21895/14 29 m² trvalé trávnaté porasty 7 1

p. č. 21878/2 123 m² zastavané plochy a nádvoria 22 1

spôsob využitia pozemku - 7 - pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávnatý porast
- 22 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

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

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 - podľa LV č. 797 (príloha č. 2)

poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 25.09.2013

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 nehnuteľností neboli zistené žiadne nezrovnalosti.

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

pozemok p. č. 21895/14 - trvalý trávnatý porast a p. č. 21878/2 - zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Nivy

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

ploty, vonkajšie úpravy - spevnené plochy, šachty s prípojkami

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť – pozemok – sa nachádzajú v areáli nemocnice na rozhraní ulíc Záhradnícka, Kvačalova a Kočelova v zastavanom území Bratislavy mestská časť Ružinov katastrálne územie Nivy. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sú obytné domy a objekty občianskeho vybavenia. Dotknutá lokalita je stabilizovaná s definovanými možnosťami využitia bez predpokladu podstatných zmien. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinatý. Nehnuteľnosť je prístupná po spevnených komunikáciách s napojením na všetky inžinierske siete. Nachádza sa v lokalite s vybudovanou kompletnou infraštruktúrou mestského a nadmestského významu prístupnou peši, autom, prípadne mestskou hromadnou dopravou. Pozemok je zaťažovaný zvýšeným hlukom a prachom od blízkej mestskej komunikácie Záhradnícka ulica. V blízkom dosahu nehnuteľnosti je Medická záhrada, Štrkovecké Jazero, v širšom okolí je pohorie Malé Karpaty a povodie Dunaja. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 – 30 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na diaľnicu D 61 je vo vzdialenosti cca 3 km.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky p. č. 21895/14 a p. č. 21878/2 funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie (viď príloha č. 4). V čase hodnotenia sú parcely využívané ako súčasť zatravnovaných plôch ohraničujúcich areál s ortopedickej nemocnice.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa znalcov dostupných informácií s využívaním 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 DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Trvalý trávnatý porast p. č. 21895/14 a zastavané plochy a nádvoria p. č. 21878/2, k. ú. Nivy

POPIS

Hodnotený pozemok p. č. 21895/14 – trvalý trávnatý porast a p. č. 21878/2 – zastavané plochy a nádvoria sa nachádza v okrese Bratislava II, obec Bratislava miestna časť Ružinov, katastrálne územie Nivy v zastavanom území obce v blízkosti ulíc Záhradnícka, Kvačalova a Kočelova. V bezprostrednom okolí jej ortopedická nemocnica, bytové domy a objekty občianskeho vybavenia. Pozemok má rovinatý charakter. Prístup k pozemku je po spevnených komunikáciách. Na pozemok pôsobí hluk z priľahlej dopravnej komunikácie Záhradnícka ulica. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Na pozemku sú ploty, spevnené plochy a vonkajšie úpravy – šachty s prípojkami. Celková plocha hodnoteného pozemku je 152 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21895/14	trvalý tráv. porast	29	29,00	1/1	29,00
21878/2	zastavaná plocha a nádvorie	123	123,00	1/1	123,00
Spolu výmera					152,00

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	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	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
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	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	- pozemky bez predpokladu iného využitia ako v súčasnosti - tvar a výmera pozemku - pôsobenie hluku na pozemok z priľahlých komunikácií	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,05 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 0,90$	4,0824
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,0824$	271,03 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 152,00 \text{ m}^2 * 271,03 \text{ €/m}^2$	41 196,56 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 21895/14	7 859,87
parcela č. 21878/2	33 336,69
Spolu	41 196,56

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. Nivy	
Trvalé trávnaté porasty p. č. 21895/14 (29 m ²)	7 859,87
Zastavané plochy a nádvoría p. č. 21878/2 (123 m ²)	33 336,69
Spolu VŠH	41 196,56
Zaokrúhlená VŠH spolu	41 200,00

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: **41 200,00 €**

Slovom: **Štyridsaťjedentisícvesto Eur**

V Bratislave
dňa 09.10.2013

Ing. Igor Kropáč
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 797 – 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