

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) : 25.03.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 42/2013

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 3365/2 a p. č. 3365/5 v okrese Bratislava V, obec BA - m. č. Petržalka, k. ú. Petržalka pre účel prevod vlastníckeho práva

Počet strán (z toho príloh) : 39 (30)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 3365/2 a p. č. 3365/5 v okrese Bratislava V, obec BA - m. č. Petržalka, k. ú. Petržalka

2. Dátum vyžiadania posudku : 25.03.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 26.04.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 25.04.2013

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. 1748 - čiastočný zo dňa 25.04.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 25.04.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Geometrický plán č. 36739685-315/08 na oddelenie parcely č. 3365/5 a 3365/6 zo dňa 12.01.2009 s právoplatnosťou zo dňa 14.01.2009 - originál

5.1.5. Územno-plánovacia informácia na parcelu č. 3365/2 a č. 3365/5 zo dňa 04.04.2013 - kópia

5.1.6. 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

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 obstarávaného 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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky : Príloha č. 3 k vyhláske 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 11.01.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1748 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 3365/2 498 m² ostatné plochy 37 1

p. č. 3365/4 3552 m² zastavané plochy a nádvoria 25 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

- 25 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba a jej súčasti

umiestnenie pozemku - 1 - v zastavanom území obce

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

spoluvlastnícky podiel 1/1

titul nadobudnutia - podľa IV č. 1748 - čiastočný (príloha č. 2)

C - Ťarchy

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a. s., IČO 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 35 735 325 - 194-2/2011 na pozemku s parcelným číslom 3290/2, 3294, 3296, 3317, 3365/1, 3365/2, 3365/4, 3436, 3447, 3450/1, 3459/5, 3459/6, 3459/10, 3459/11, 3459/12, 3459/13, 3459/14, 3505, 3511, 5207/5, 5395/1, 5396/12, 5396/14, 5396/15, 5396/16, 5396/18, 5396/19, 5398/7, 5399, 5400/1, 5400/3, 5402/1, 5403/2, 5413/46, 5415/5, 5415/6, 5417/5 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 1x110 kV vedenie č. 8816 na trase RZ Ovsíšte - RZ Petržalka I, Z-20746/12.

Iné údaje - podľa prílohy č. 2

poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 25.04.2013

d) Technická dokumentácia :

Na časti hodnoteného pozemku p. č. 3365/2 a p. č. 3365/5 sú vedenia vodovodu, plynovodu a energokanáľ - kolektor s káblami 110 kV.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Parcela č. 3365/5 vznikla oddelením od parcely č. 3365/4 geometrickým plánom č. 36739685-315/08 (príloha č. 4). Tento stav ešte nie je zapísaný v liste

vlastníctva (príloha č. 2) ani zakreslený v kópii z katastrálnej mapy (príloha č. 3). Tento pozemok je hodnotený v zmysle vyššieuvedeného geometrického plánu overeného katastrálnym úradom.

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

pozemok p. č. 3365/2 a p. č. 3365/5, k. ú. Petržalka

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

vonkajšie úpravy - spevnené plochy, vodovod, plynovod, energokanáľ - kolektor s káblami 110 kV

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť - pozemok - sa nachádza v Bratislave na bežnom sídlisku Petržalka v lokalite so zástavbou prevažne panelových bytových domov a objektov občianskeho vybavenia na Prokofievovej ulici v zastavanom území katastrálneho územia Petržalka. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinný. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách s napojením na všetky inžinierske siete. V blízkom dosahu je mestská hromadná doprava, miestne úrady a kompletná infraštruktúra. Nehnuteľnosť je zatažená bežným hlukom od dopravy. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 - 30 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na mestský diaľničný systém je vo vzdialenosti cca 1 km.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 3365/2 a p. č. 3365/5 funkčné využitie územia občianska vybavenosť lokálneho významu, kód 202 (viď príloha č. 5).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

V liste vlastníctva č. 1748 - čiastočný (príloha č. 2) je v časti C - ťarchy uvedené: Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a. s., IČO 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 35 735 325 - 194-2/2011 na pozemku s parcelným číslom 3290/2, 3294, 3296, 3317, 3365/1, 3365/2, 3365/4, 3436, 3447, 3450/1, 3459/5, 3459/6, 3459/10, 3459/11, 3459/12, 3459/13, 3459/14, 3505, 3511, 5207/5, 5395/1, 5396/12, 5396/14, 5396/15, 5396/16, 5396/18, 5396/19, 5398/7, 5399, 5400/1, 5400/3, 5402/1, 5403/2, 5413/46, 5415/5, 5415/6, 5417/5 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 1x110 kV vedenie č. 8816 na trase RZ Ovsište - RZ Petržalka I, Z-20746/12.

Cez predmetné pozemky prechádzajú viaceré vedenia TI (vodovod, plynovod, energokanáľ - kolektor s káblami 110 kV). Vzhľadom na to, že verejné inžinierske siete by zo zásady mali byť uložené na verejnom priestranstve (z dôvodu prístupu prevádzkovateľa k nim), bude predaj podmienený prerokovaním s prevádzkovateľmi dotknutých vedení TI, splnením ich podmienok a uzavretím príslušných zmlúv. Využitie pozemkov pre investičné aktivity bude výrazne obmedzené až vylúčené (viď príloha č. 5).

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. 3365/2 a zastavané plochy a nádvoria p. č. 3365/5, k. ú. Petržalka

POPIS

Pozemok sa nachádza na Prokofievovej ulici v zastavanom území mesta Bratislava katastrálne územie Petržalka. Pozemok predstavuje plochu parkoviska s prístupovou komunikáciou a trávnaté plochy. V blízkosti hodnoteného pozemku sú obytné domy a objekty občianskeho vybavenia. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách s napojením na vodovod, kanalizáciu, elektrinu, plyn, káblovú televíziu a telefón. Pozemok je zatažený bežným hlukom a prachom od dopravy.

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 a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,45
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,45 * 1,00 * 0,60$	1,3007
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3007$	86,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 852,00 \text{ m}^2 * 86,35 \text{ €/m}^2$	73 570,20 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 3365/2	43 002,30
parcela č. 3365/5	30 567,90
Spolu	73 570,20

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. Petržalka	
Ostatné plochy p. č. 3365/2 (498 m ²)	43 002,30
Zastavané plochy a nádvoría p. č. 3365/5 (354 m ²)	30 567,90
Spolu VŠH	73 570,20
Zaokrúhlená VŠH spolu	73 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **73 600,00 €**

Slovom: **Sedemdesiattritisícšesťsto Eur**

V Bratislave
dňa 26.04.2013



Ing. Igor Kropáč
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 1748 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán č. 36739685-315/08 na oddelenie parcely č. 3365/5 a č. 3365/6
5. Územno-plánovacia informácia na parcelu č. 3365/2 a č. 3365/5
6. Situácia
7. Fotodokumentácia