

Znalec: Ing. Viliam ANTAL,

Zadávatel: Hlavné mesto SR Bratislava, 814 99 Bratislava , Primaciálne nam. 1

Číslo spisu (objednávky): Obj. č. OTS1300699 z 27. 3. 2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 47 / 2013

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov p.č. 1812/2 a 1813/2 podľa GP 7/2013 katastrálne územie Petržalka, pre účel prevodu vlastníctva , podľa zákona č. 138/1991 Zb o majetku obci formou verejnej obchodnej súťaže.

Počet listov (z toho príloh): 19 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov p.č. 1812/2 a 1813/2 podľa GP 7/2013 katastrálne územie Petržalka, pre účel prevodu vlastníctva, podľa zákona č. 138/1991 Zb o majetku obci formou verejnej obchodnej súťaže.

2. Dátum vyžiadania posudku: 27. 3. 2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 7.4.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 7.4..2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748 k.ú. Petržalka, vytvorený cez katastrálny portál Geometrický plán na oddelenie pozemkov, vyhotovený pod č. plánu 7/2013
Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 54429/12-424721 z 13.11.2012

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748 k.ú. Petržalka, vytvorený cez katastrálny portál
Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. k.ú. Petržalka vytvorená cez katastrálny portál
Obhliadka nehnuteľnosti
Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 v platnom znení.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1748 v k.ú. Petržalka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 1812 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3364 m²

parc.č. 1813 ostatné plochy o výmere 3067 m²

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 7.4.2013

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 7.4.2013

d) Technická dokumentácia:

Nevyžaduje sa

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Príslušenstvo na parc. KN č. 1812/2 (vonkajšie úpravy - časť parkoviska)

Pozemky:

- parc. KN č. 1812/2 a 1813/2

2. VÝPOČET ČASOVEJ HODNOTY

2.1 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.1.1 Betónová plocha

Spevnená plocha z monolitického betónu vybudovaná ako parkovisko pre motorové vozidlá asi v roku 1985

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)

Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu

Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $939 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónova plocha	1985	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$939 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,211 * 1,10$	25 006,97
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 25 006,97 \text{ €}$	11 003,07

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Parkovisko

Prevádzkový objekt - betonové parkovisko sa nachádza v Mestskej časti Petržalka, na Šintavskej ul. Stavba parkoviska je umiestnená v zástavbe bytových objektov sídliska Lúky II. a bola pôvodne vybudovaná ako verejné parkovisko asi v roku 1985.

Na základe technického stavu a polohy posudzovanej nehnuteľnosti stanovujem koeficient polohovej diferenciacie hodnotou 0,50

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v ₁	Výsledok k _{PDI} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,5750
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,0000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,5000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,0000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,500	10	5,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,5000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,0000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,5000
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,000	6	6,0000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová televízia	I.	1,500	7	10,5000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,500	7	10,5000
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	8	2,2000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,0000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,0000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,3500
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,275	4	1,1000
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,0000
	Spolu			180	146,73

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 146,73 / 180$	0,815
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 11\,003,07 \text{ €} * 0,815$	8 967,50 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Ostatná plocha

POPIS

Pozemok parcela číslo 1812/2 a 1813/2 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Bratislava - Petržalka, k.ú. Petržalka . Prístup na pozemky je zo Šintavskej ulice.

Pozemok je umiestnený v obytnom sídlisku Lúky II, ktoré bolo vybudované v rokoch 1982 - 1985. Pozemky sú v súčasnej dobe využívané ako verejná zeleň a časť pozemku /p.č. 1812/2/ tvorí parkovaciu plochu. Podľa predložených podkladov , zakres podzemných sietí, cez pozemok p.č. 1813/2 je situovaná trasa Plynovodu a elektrických káblov.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie :

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,0 -1,3

- pre uvedenú lokalitu stanovujem strednú hodnotu 1,1 jedná sa o územie so zástavbou prevažne bytových objektov

Koeficient intenzity využitia je so zástavbou objektov pre bývanie je daný hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0
z dôvodu , že územie má dostupnosť peši do centra mestskej časti v čase 10 min.

Koeficient obchodnej a priemyselnej intezity / interval 1,2 - 1,5 /

Pre predmetné územie so zástavbou prevažne bytových domov a objektov služieb je stanovený strednou hodnotou 1,35

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku - interval 1,3 - 1,5

v okolí pozemku sú vybudované všetky inžinierske siete, a pozemok ma dobré napojenie na miestne komunikácie, hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 1,5

Koeficient zvyšujúcich faktorov 1,0 - 3,0

Pozemok podľa podanej územnoplánovacej informácie je možné lepšie využiť ako v súčasnej dobe.

Pozemok možné využiť na bytové stavby v obmedzenom rozsahu. koeficient stanovujem v hodnote 1,15

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Neuvažujem

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1812/2	ostatná plocha	1098	1098,00	1/1	1098,00
1812/3	ostatná plocha	939	939,00	1/1	939,00
Spolu výmera					2 037,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie		1,10
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	2. obchodná poloha a byty	1,35
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov		1,15
k _R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,45 * 1,15 * 1,00$	2,4762
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4762$	164,39 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\ 037,00 \text{ m}^2 * 164,39 \text{ €/m}^2$	334 862,43 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1812/2	180 500,22
parcela č. 1812/3	154 362,21
Spolu	334 862,43

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 8 967,50 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 334 862,43 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Betonova plocha	8 967,50
Pozemky	
Ostatná plocha - parc. č. 1812/2 (1 098 m ²)	180 511,20
Ostatná plocha - parc. č. 1812/3 (939 m ²)	154 371,60
Spolu VŠH	343 829,93
Zaokrúhlená VŠH spolu	344 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **344 000,00 €**
Slovom: **Tristoštyridsaťštyritisíc Eur**

V Bratislava dňa 7.4.2013

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva
- Geometrický plán
- Fotodokumentácia
- Snímka z katastrálnej mapy
- Územnoplánovacia informácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 47/2013 znaleckého denníka č. 1/ 2013

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 47/2013