

Znalec: Ing. Viliam ANTAL,

Zadávatel: Hlavné mesto SR Bratislava , 811 01 Bratislava , Primaciálne nám. č. 1

Číslo spisu (objednávky): Obj. č. OTS 1302417 z 20. 8. 2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 119 / 2013

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcela č. 1669/23 v katastrálnom území Karlova Ves ,
lokalita Dlhé diely, na Majerníkovej ul. , pre účel prevodu vlastníctva

Počet listov (z toho príloh): 12 (4)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcela č. 1669/23 v katastrálnom území Karlova Ves , lokalita Dlhé diely, na Majerníkovej ul. , pre účel prevodu vlastníctva

2. Dátum vyžiadania posudku: 20.8.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 21. 8. 2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21. 8. 2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Územnoplánovacia informácia

Objednávka znaleckého posudku č. SNM 13/117/SBa

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, k.ú. Karlova Ves zo dňa 20.8.2013 , vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vajnory zo dňa 20.8.2013 vytvorená cez katastrálny portál

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.

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Premetom ohodnotenie nie je budova na pozemku p.č. 1669/23

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

Prevod vlastníctva nehnuteľnosti - pozemku

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.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 46 v k.ú. Karlova Ves. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 1669/23 zastavané plochy a nádvoría o výmere 2398 m²

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku p.č. 1669/23 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2437

B. Vlastníci:

1. Hl.m. SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu

Iné údaje:

Podľa zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.8.2013

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.8.2013

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:

Pozemky:

parc.č. 1669 / 23

g) Predmetom ohodnotenie nie je prevádzková budova na pozemku.

Objekt predajňa Billa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Zastavané plochy

POPIS

Pozemok parcela č. 1669/23 je zastavaná parcela a nachádza sa v intraviláne Mestskej časti Bratislava - Karlova Ves , a je situovaná na rohu ulíc Majerníkova a ul. Ľ. Fullu , obytná časť Dlhé diely . Na pozemku je umiestnená budova predajne Billa.

Lokalita, v ktorej sa pozemok nachádza je charakterizovaná zástavbou panelových bytových domov doplnená o prevádzkové objekty služieb.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,2 -1,6
- pre uvedenú lokalitu stanovujem strednú hodnotu 1,35 jedná sa o územie v zastavanej časti katastrálneho územia Karlova Ves. Územie je zastavané prevažne bytovými domami a je súčasťou Bratislavy, kategórie mesta nad 100 000 obyv.

Koeficient intenzity využitia pre stavby s bytovými domami a prevádzkovými objektmi, bežného vybavenia a koeficient 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 intenzity , interval 1,2 - 1,50
Na pozemku je obchodný objekt a v jeho okolí sú prevažne bytové objekty.
Koeficient pre túto zástavbu je stanovujem hodnotou 1,40

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 -1,5
Pozemky je možné napojiť na všetky jestvujúce inžinierske siete v okolí, vodovod, kanalizácia , plyn, teplovod a elektrina . Pre danú lokalitu stanovujem hodnotu v dolnej hranici intervalu 1,45

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem hodnoty 1,1
Jedná sa o pozemok zastavaný stavbou - obchod , ktorá prináša vlastníkovi výnos z jeho prevádzkovania.

Koeficient redukujúcich faktorov neuvažujem
Hodnotu ponechávam 1,0

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1669/23	zastavaná plocha a nádvorie	2398	2398,00	1/1	2398,00

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,35
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	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,35 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,45 * 1,10 * 1,00$	3,0146
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0146$	200,14 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,398,00 \text{ m}^2 * 200,14 \text{ €/m}^2$	479 935,72 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

479 935,72 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Zastavané plochy - parc. č. 1669/23 (2 398 m ²)	479 935,72
Spolu VŠH	479 935,72
Zaokrúhlená VŠH spolu	480 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **480 000,00 €**Slovom: **Štyristoosemdesiatisíc Eur**

V Bratislava dňa 21.8.2013

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

- list vlastníctva
- fotodokumentácia
- snímka z katastrálnej mapy
- situácia

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 119/2013 znaleckého denníka č. 1/2013

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 119/2013