

Znalec: Ing. Viliam ANTAL,

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

Číslo spisu (objednávky): Obj. č. OTS1302777 , SNM /13/131/AL z 23. 9. 2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 139 / 2013

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" p.č. 5464/4 a 5464/7, ostatné plochy evidovaných na liste vlastníctva č. 1 katastrálne územie Petržalka, pre účel prevodu vlastníctva , podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci , ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Počet listov (z toho príloh): 16 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" p.č. 5464/4 a 5464/7, ostatné plochy evidovaných na liste vlastníctva č. 1 katastrálne územie Petržalka, pre účel prevodu vlastníctva, podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci, ako prípad hodný osobitného zreteľa..

2. Dátum vyžiadania posudku: 23. 9. 2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 25.9.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25. 9. 2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 k.ú. Petržalka, vytvorený cez katastrálny portál
Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 48763/11-313359 zo 7.7.2011

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 k.ú. Petržalka, vytvorený cez katastrálny portál
Kópia z katastrálnej mapy, na parc. č. 5464/4 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:

Plánovaný prevod nehnuteľnosti, podľa zak. 138/1991 Zb.

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. Porovnávacía 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. 1 - čiast. v k.ú. Petržalka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 5464/4 ostatné plochy o výmere 904 m²

parc.č. 5464/7 ostatné plochy o výmere 753m²

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto 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 21.9.2013

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.9.2013

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. KN č. 5448/2 , 5448/8 a 5448/11

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Stavby:

oplotenie pozemkov, trvalé porasty, drobné stavby a iné stavebné investície na pozemkoch

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 Ostatné plochy

POPIS

Pozemok parcela číslo 5464/4 a 5464/7, ostatné plochy, sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Bratislava - Petržalka, k.ú. Petržalka . Pozemky sú umiestnené v blízkosti križovatky Dolnozemska a Bosákova ul. a nachádzajú sa v území, ktoré je platným územným plánom určené funkčne na využitie pre vybavenosť celomestského a nadmestského významu.

V čase obhliadky boli pozemky užívané ako záhrady pre vlastníkov domových nehnuteľností nachádzajúcich sa v skupine pôvodnej zástavby rodinných domov na Sosnovej ulici.
Na pozemkoch sa nachádzajú čiastočne trvalé porasty , oplotenie a drevené prístrešky rôzneho druhu .
Tieto investície nie sú predmetom ohodnotenia.

Pozemky sú rovinaté , v ich blízkosti sú vybudované všetky inžinierske siete s možnosťou napojenia. Užívanie pozemkov je ovplyvnené blízkosťou intenzívnej dopravy na Dolnozemskej ulici a nájazdu na Prístavný most a Most Apollo.

Prístup na pozemky je zo Sosnovej ulice s napojením na Bosákovu ulicu.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie :

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,2 -1,6
- pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu 1,3 jedná sa o územie so zástavbou prevažne bytových objektov v kombinácii s funkciou služieb - obchody, reštaurácie a zdravotnícke zariadenia. Jedná sa o dobrú polohu s napojením na komunikačnú sieť mesta .

Koeficient intenzity využitia je so zástavbou prevažne 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 bytových domov a objektov služieb je stanovená hodnotou 1,5

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 povyšujúcich faktorov 1,0 - 3,0
Pozemky sú územným plánom určené na vyššie využitie , ako sú užívané v súčasnej dobe. Pozemky sú určené na zástavbu občianskej vybavenosti mestského a nadmestského charakteru. Koeficient stanovujem vo výške 1,7

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0
Na pozemky má čiastočne negatívny vplyv exhaláty a hluk od intenzívnej dopravy na Dolnozemskej ul.
Koeficient stanovujem vo výške 0,90

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5464/4	ostatná plocha	904	904,00	1/1	904,00
5464/7	ostatná plocha	753	753,00	1/1	753,00
Spolu výmera					1 657,00

Obec: Bratislava

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

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 obyvateľ'ov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľ'ov, obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom,	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	3. bytové domy s nebytovými priestormi,	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	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,70 * 0,90$	4,4753
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,4753$	297,12 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 1\ 657,00 \text{ m}^2 * 297,12 \text{ €/m}^2$	492 327,84 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 5464/4	268 596,48
parcelsa č. 5464/7	223 731,36
Spolu	492 327,84

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemok	
Zastavané plochy - parc. č. 5464/4 (904 m ²)	268 587,44
Spolu VŠH	268 587,44
Zaokrúhlená VŠH spolu	269 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **269 000,00 €**

Slovom: **Dvestošesťdesiat deväťtisíc Eur**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Zastavané plochy - parc. č. 5464/7 (753 m ²)	223 723,83
Spolu VŠH	223 723,83
Zaokrúhlená VŠH spolu	224 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **224 000,00 €**

Slovom: **Dvestodvadsaťštyritisíc Eur**

V Bratislava dňa 25.9.2013

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva
- 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 139/2013 znaleckého denníka č. 1/ 2013

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 139/2013