

Znalec: Ing. Viliam ANTAL,

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

Číslo spisu (objednávky): Obj. č. OTS 1303743 z 29. 11. 2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 188 / 2013

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" parcela č. 2520/3 v katastrálnom území Dúbravka a pozemku parcela č. 2525/2 katastrálne územie Karlova Ves , ul. Polianky , pre účel prevodu vlastníctva

Počet listov (z toho príloh): 15 (5)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" parcela č. 2520/3 v katastrálnom území Dúbravka a pozemku parcela č. 2525/2 katastrálne územie Karlova Ves , ul. Polianky , pre účel prevodu vlastníctva

2. Dátum vyžiadania posudku: 29. 11. 2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 11. 12. 2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11. 12. 2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Územnoplánovacia informácia

Objednávka znaleckého posudku č. SNM 13/155/MR

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 46 k.ú. Karlova Ves zo dňa 16.12.2013 , vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Dúbravka zo dňa 16.12.2013 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.

Vyparína 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 s.č. 3096 na pozemku p.č. 2525/2 k.ú. Dúbravka

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) Vlastnícke 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. 2525/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 255 m²

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku p.č. 2525/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2428

B. Vlastníci:

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

C. Ťarchy:

Podľa zápisu

Iné údaje:

Podľa zápisu.

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 847 v k.ú. Dúbravka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 2520/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1210 m²

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku p.č. 2520/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2499

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 11.12.2013

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11.12.2013

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. 2525/2 k.ú. Karlova Ves

parc.č. 2520/3 k.ú. Dúbravka

g) Predmetom ohodnotenia nie je prevádzková budova na pozemku.

Objekt administratívnej budovy

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 reg. "C" parcela č. 2520/3 a 2525/2 sa nachádza na rozhraní katastrálnych území Karlova Ves a Dúbravka. Prístup k pozemkom je po ulici Polianky.

Na pozemku je umiestnená administratívna budova, ktorej vlastníkom je Regionálna veterinárna a potravinová správa Bratislava - mesto.

Územie, v ktorej sa pozemky nachádzajú je charakterizovaná zástavbou prevádzkových a administratívnych budov, doplnená o objekty energetických zariadení - tepláreň , rozvodná stanica vysokého napätia a pod.

Lokalita, v ktorej sú pozemky situované je dobre dostupné z diaľnice Bratislava - Malacky /cca 800m/, s napojením na mestskú komunikačnú sieť.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie hodnoty pozemkov:

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

- pre uvedenú lokalitu stanovujem strednú hodnotu 1,2 jedná sa o územie v zastavanej časti katastrálneho územia Karlova Ves a Dúbravka. Územie je zastavané prevažne administratívnymi a prevádzkovými budovami . Územie je súčasťou Bratislavy, kategórie mesta nad 100 000 obyv.

Koeficient intenzity využitia pre stavby s prevádzkovými objektami, 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 intezity , koeficient 1,0

Na pozemku je administratívny objekt a v jeho okolí sú prevažne prevádzkové a adm. objekty.

Koeficient pre túto zástavbu je stanovujem hodnotou 1,0

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

Pozemky je možné napojiť na všetky jestvujúce inžinierske siete v okolí, vodovod, kanalizácia , plyn a elektrina . Pre danú lokalitu stanovujem hodnotu v dolnej hranici intervalu 1,40

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem hodnoty 1,0

Jedná sa o pozemok už zastavaný stavbou a nebude sa meniť jeho využitie

Koeficient redukujúcich faktorov neuvažujem

Hodnotu ponechávam 1,0

Poznámka: Hodnota pozemku stanovená polohovou diferenciáciou je v súlade z ponukovými cenami obdobných pozemkov , zverejnených na portály : www.reality.sk

POPIS

Pozemok reg. "C" parcela č. 2520/3 a 2525/2 sa nachádza na rozhraní katastrálnych území Karlova Ves a Dúbravka. Prístup k pozemkom je po ulici Polianky.

Na pozemku je umiestnená administratívna budova, ktorej vlastníkom je Regionálna veterinárna a potravinová správa Bratislava - mesto.

Územie, v ktorej sa pozemky nachádzajú je charakterizovaná zástavbou prevádzkových a administratívnych budov, doplnená o objekty energetických zariadení - tepláreň, rozvodná stanica vysokého napätia a pod.

Lokalita, v ktorej sú pozemky situované je dobre dostupné z diaľnice Bratislava - Malacky /cca 800m/, s napojením na mestskú komunikačnú sieť.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,0 -1,3
- pre uvedenú lokalitu stanovujem strednú hodnotu 1,15 jedná sa o územie v zastavanej časti katastrálneho územia Karlova Ves a Dúbravka. Územie je zastavané prevažne administratívnymi a prevádzkovými budovami. Územie je súčasťou Bratislavy, kategórie mesta nad 100 000 obyv.

Koeficient intenzity využitia pre stavby s 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, koeficient 1,0
Na pozemku je administratívny objekt a v jeho okolí sú prevažne prevádzkové a admin. objekty.
Koeficient pre túto zástavbu je stanovujem hodnotou 1,0

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

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem hodnoty 1,0
Jedná sa o pozemok už zastavaný stavbou a nebude sa meniť jeho využitie

Koeficient redukujúcich faktorov neuvažujem
Hodnotu ponechávam 1,0

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2520/3 a 2525/2	zastavaná plocha a nádvorie	1210+255	1465,00	1/1	1465,00

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. priemyslové a prevádzkové oblasti miest nad 50 000 obyvateľ'ov	1,15
k_V koeficient intenzity využitia	3. 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	1,20
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	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	2,0010
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0010$	132,85 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,465,00 \text{ m}^2 * 132,85 \text{ €/m}^2$	194 625,25 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 194 625,25 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Zastavané plochy - parc. č. 2520/3 a 2525/2 (1 465 m ²)	194 625,25
Spolu VŠH	194 625,25
Zaokrúhlená VŠH spolu	195 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **195 000,00 €**

Slovom: **Jedenstodevätidesiatpäťtisíc Eur**

V Bratislava dňa 11.12.2013

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

- list vlastníctva
- fotodokumentácia
- snímka z katastrálnej mapy

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 188/2013 znaleckého denníka č. 1/2013

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 188/2013