

Znalec: Ing. Viliam ANTAL,

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

Číslo spisu (objednávky): Obj. č. OTS14 00109 z 15. 1. 2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 9 / 2014

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov p.č. 4471/2, 4471/4 a 4471/6 zapísaných na liste vlastníctva č. 1748 katastrálne územie Petržalka, v lokalite Bratislava - Petržalka ,Vavilovova ul. , pre účel prevodu vlastníctva

Počet listov (z toho príloh): 16 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov p.č. 4471/2, 4471/4 a 4471/6 zapísaných na liste vlastníctva č. 1748 katastrálne územie Petržalka, v lokalite Bratislava - Petržalka, Vavilovova ul., pre účel prevodu vlastníctva

2. Dátum vyžiadania posudku: 15. 1. 2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19.1.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.1.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka č. OTS 1400109 z 15.1.2014

Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 46298/13 - 268247 z 9.5.2013

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748 k.ú. Petržalka, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, na parc. č. 4471/2 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.

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. 4471/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m²

parc.č. 4471/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 42 m²

parc.č. 4471/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 83 m²

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 17.1.2014

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.1.2014

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, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- parc. KN č. parc.č. 4471/2 , 4471/4 a 4471/6

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 číslo 4471/2, 4471/4, 4471/6, sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Bratislava - Petržalka, k.ú. Petržalka . Prístup na pozemky a objektov je z Vavilovovej ulice
Pozemky sú umiestnené v obytnom sídlisku Dvory, ktoré bolo vybudované v rokoch 1984 - 1988.

Pozemky sú zastavané časťou vonkajšej terasy pred polyfunkčným objektom, konkrétne rampy pre peších. Pod terasou bola zrealizovaná vstavba nových prevádzkových priestorov, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností so samostatnými súpisnými číslami, a to 3312 a 3313.

Pre využívanie pozemkov, bola Magistrátom Hl. m. SR Bratislavy vydaná územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 46298 / 13 - 268247 zo 9.5.2013

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 v kombinácii s funkciou služieb - obchody a prevádzkové zariadenia.

Koeficient intenzity využitia je so zástavbou prevažne objektov pre bývanie a služby 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 stanovujem hodnotou strednú hodnotu 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 je zastavaný stavbou prevádzkovej stavby, ktoré prináša majiteľovi výnos z prevádzkovania.

Koeficient faktora stanovujem hodnotou 1,1

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Užívanie pozemkov je obmedzené. z dôvodu existencie konštrukcie terasy pre peších nad pozemkami a vplyv prístupovej komunikácie - zásobovanie objektu TPD

Koeficient negatívneho vplyvu stanovujem hodnotou 0,75

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4471/2	zastavaná plocha a nádvorie	128	128,00	1/1	128,00
4471/4	zastavaná plocha a nádvorie	42	42,00	1/1	42,00
4471/6	zastavaná plocha a nádvorie	83	83,00	1/1	83,00
Spolu výmera					253,00

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia,	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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou	1,00

koeficient dopravných vzťahov	ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	
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)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej dopravy v obytných oblastiach	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 1,10 * 0,75$	1,8377
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8377$	122,00 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 253,00 \text{ m}^2 * 122,00 \text{ €/m}^2$	30 866,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 4471/2	15 616,00
parcels č. 4471/4	5 124,00
parcels č. 4471/6	10 126,00
Spolu	30 866,00

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 30 866,00 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Zastavané plochy - parc. č. 4471/2 (128 m ²)	15 616,00
Zastavané plochy - parc. č. 4471/4 (42 m ²)	5 124,00
Zastavané plochy - parc. č. 4471/6 (83 m ²)	10 126,00
Spolu VŠH	30 866,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	30 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **30 900,00 €**

Slovom: **Tridsaťtisícdeväťsto Eur**

V Bratislava dňa 19.1.2014

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 9/2014 znaleckého denníka č. 1 / 2013

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 9/2014