

Meno, adresa znalca:

.....
odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava, IČO: 00603481, DIČ: 2020372596

Číslo spisu (objednávky):

objednávka číslo OTS 1301378, SNM/13/84/LP, zo dňa 16.05.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 128/2013

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 5544/1 a parc.č. 5544/3, zapísanom na LV č.1395, k.ú. Podunajské Biskupice, pre účel prevodu nehnuteľnosti - pozemkov zastavaných stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa.

Počet listov posudku (z toho príloh): XX (z toho XX strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 21.05.2013

I. Ú VODNÁ Č

1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 5544/1 a parc.č. 5544/3, zapísanom na LV č.1395, k.ú. Podunajské Biskupice.

2. Účel posudku:

Prevod nehnuteľnosti - pozemkov zastavaných stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa.

3. Dátum vyžiadania posudku:

16.05.2013

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

17.05.2013

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

21.05.2013

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**6.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom) :**

Objednávka číslo: OTS 1301378, SNM/13/84/LP, zo dňa 16.05.2013

Situácia širších vzťahov s označením oceňovaného pozemku

Kópia katastrálnej mapy s vyznačením oceňovaného pozemku

6.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1395, okres: Bratislava II, obec: BA - m.č. Podunajské Biskupice, k.ú. Podunajské Biskupice, zo dňa 21.05.2013

Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál na parc.č. 5544/1 a parc.č. 5544/2, k.ú. Petržalka

Situácia širších vzťahov a Ortofotomapa územia oceňovanej nehnuteľnosti

Fotodokumentácia

7. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákonč.

382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška

Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon vykonáva zákon

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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 znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely.

Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

9. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z. a vyhlášky č. 33/2009 Z.z.. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavby nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2013.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje: -

List vlastníctva č.1395 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál, okres: Bratislava II, obec: BA - m.č. Podunajské Biskupice, k.ú.: Podunajské Biskupice, zo dňa 21.05.2013

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely

Parc.č. 5544/1 o výmere 968m² Zastavané plochy a nádvorcia 16, 1, 5, 501
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5544/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4054.

Parc.č. 5544/3 o výmere 87 m² Zastavané plochy a nádvorcia 16, 1, 5, 501
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5544/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4054.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.05.2013

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 17.05.2013

d) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností.

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

pozemok parc.č. 5544/1 a parc.č. 5544/3, zapísaný na LV č.1395, k.ú. Podunajské Biskupice

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

- neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Podunajské Biskupice, medzi ulicami Hronská, Latorická a Ipeľská s prístupom z Kazanskej. Lokalita je prevažne zastavaná panelovými bytovými domami z 80-90 tých rokov s prelínaním novostavieb bytových domov, budov občianskej vybavenosti a administratívnych budov. Uvedená lokalita je veľmi dobre a časovo prístupná do centra mesta a má jednoduchý prístup na mestský diaľničný ťah D1. Uvedená lokalita má veľmi dobrú pozíciu ohľadne využitia športových a oddychových aktivít. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii a chodníku. Parkovanie je umožnené na verejných parkoviskách v blízkom okolí. Jedná sa o pozemok na rovine s možnosťou napojenia na všetky IS a vybudovanými spevnenými plochami. V blízkosti a priamo aj na oceňovanom pozemku je kompletná infraštruktúra (t.j. občianska vybavenosť, škola, polícia, zdravotné stredisko, potraviny, obchody - nákupné centrá, reštaurácie). Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako spádovú k centru. Prístup na pozemok je z mestskej komunikácie. K autobusovej a trolejbusovej zastávke je cca 5 min. pešou chôdzou s dobrým napojením do centra mesta a železničnú a autobusovú stanicu.

Dopravné spojenie s centrom Bratislavy je autobusovou dopravou do 15 min.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Na pozemku sa nachádza dvojpodlažná stavba občianskej vybavenosti - obcody a služby s výborným prístupom z mestskej komunikácie a s parkovaním na mestskom pozemku. Na pozemkoch pozdĺž celého oceňovaného pozemku sa v priebehu cca 20 rokov prevádzkuje lokálne trhovisko zeleniny, ovocia a odevov.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

2.0.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.0.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. tried	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou e výrazne vys	I.	3,000	13	39,0000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrum hlavné ulice a vybrané sídla	I.	3,000	30	90,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,000	8	24,0000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie s parkom, rekreáciou, parky a p.	I.	3,000	7	21,0000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je viac ako 20%	I.	3,000	6	18,0000
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - sa nachádza do vzájomnej súvislosti s dvorom predzáhradkou záhradou a ďalšími zariadeniami s výhľadom na prírodu	I.	3,000	10	30,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných miest v mieste nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	9	27,0000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	3,000	6	18,0000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - J -	I.	3,000	5	15,0000
10	Konfigurácia terénu rovinný, alebo mierne svahovitý pozemok s výhľadom	I.	3,000	6	18,0000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón a ďalšie vykurovanie kábelová televízia	I.	3,000	7	21,0000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				

	železničná autobusová doprava taxislužba letištná doprava a pod.	I.	3,000	7	21,0000
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	krajský úrad súd, banka, daňový úrad, vysoká nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	10	30,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný výrazný prírodný pamiatkový útvar	I.	3,000	8	24,0000
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných telô, nadmernej hlučnosti	I.	3,000	9	27,0000
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnuteľ.				
	zlepšenie podmienok existujúcej stavby v dobe kratšej ako rok	I.	3,000	8	24,0000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	možnosť výstavby ďalších objektov vrátane hlavnej rezervy plochy viac ako desaťnásobne	I.	3,000	7	21,0000
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti s vysokým výnosom	I.	3,000	4	12,0000
19	Názor znalca				
	výborná nehnuteľnosť	I.	3,000	20	60,0000
Spolu				180	540,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 540 / 180$	3
Všeobecná hodnota	$VŠ = TH * k_{PD} = 0,00 \text{ Eur} * 3,000$	0,00 Eur

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok, k.ú. Podunajské Biskupice

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava - mestská časť Podunajské Biskupice, medzi ulicami Hronská, Latorická a Ipeľská, s prístupom z hlavnej mestskej komunikácie Kazanská. Lokalita je prevažne zastavaná bytovými domami z 80 tých rokov, prelínajúca sa súčasnou zástavbou bytových domov, budov občianskej vybavenosti a administratívnych budov. Pozemok sa nachádza na parc.č. 5544/1 - zastavané plochy a nádvoria a parc.č. 5544/3 - zastavané plochy a nádvoria, v k.ú. Podunajské Biskupice. Predmetom ohodnotenia je pozemok na oboch parcelách a to parc.č. 5544/1 o výmere 968m² a parc.č. 5544/3 o výmere 87 m². Na pozemku parc.č. 5544/1 v čase obhliadky bola postavená budova služieb (obchodný dom s predajňou potravín na prízemí a rôznymi službami na poschodí) a na parc.č. 5544/3 bolo situované príslušenstvo budovy - schodište a terasa prísluňajúce a slúžiace budove.

Je rovinatého charakteru. Prístup k pozemku je po spevnenej asfaltovej komunikácii. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5544/1	zastavaná plocha a nádvor	968	968,00	1/1	968,00
5544/3	zastavaná plocha a nádvor	87	87,00	1/1	87,00
Spolu výmera					1 055,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6., obytné časti miest nad 10 000 obyvateľov	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	4., viacpodlažné nebytové stavby pre priemysl so štandardným technickým zariadením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min) územia	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná plocha a byt	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť	1,50
k_Z koeficient povýšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,8665
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,8665$	190,31 Eur/m ²
Vš eobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 1 055,00 \text{ m}^2 * 190,31 \text{ Eur/m}^2$	200 777,05 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 5544/	184 220,08
parcela č. 5544/	16 556,97
Spolu	200 777,05

III. ZÁ VE

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Vš eobecná hodnota mat ó du pol ohoej diferenciá í

e: 200 777,05

Ako vhodná net ó da na stanovenie VŠ H po zenkov bda paži tá net ó da polhoej diferenc

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Spolu VŠH	200 777,05
Zaokrúhlená VŠH spolu	201 000,00

Vš eobecná hodnota stavi ba poz enkov je spolu **201 000,00 Eur**

Slovom: **Dvestojedentisíc Eur**

V Bratislave dňa 21.5.2013

.....

IV. PRÍLOH

Objednávka číslo: OTS 1301378, SNM/13/84/LP, zo dňa 16.05.2013

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1395, okres: Bratislava II, obec: BA - m.č. Podunajské Biskupice, k.ú. Podunajské Biskupice, zo dňa 21.05.2013

Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál na parc.č. 5544/1 a parc.č. 5544/2, k.ú. Petržalka

Situácia širších vzťahov s označením oceňovaného pozemku

Kópia katastrálnej mapy s vyznačením oceňovaného pozemku

Situácia širších vzťahov a Ortofotomapa územia oceňovanej nehnuteľnosti

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOL OŽ

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, evidenčné číslo

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.128/2013 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu.

V Bratislave dňa 21.05.2013

.....