

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11, evid. číslo 910034, tel. 02/63 830 416,
0905 624 128, e - mail : viloantal@stonline.sk

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

Číslo spisu (objednávky): Obj. č. OTS1301305 z 10. 5. 2013

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 78 / 2013

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov p.č. 5448/2 , 5448/8 a 5448/11
zapísaných na liste vlastníctva č. 1748 katastrálne územie Petržalka, pre účel prevodu vlastníctva , podľa
zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci formou verejnej obchodnej súťaže.

Počet listov (z toho príloh): 15 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov p.č. 5448/2, 5448/8 a 5448/11 zapísaných na liste vlastníctva č. 1748 katastrálne územie Petržalka, pre účel prevodu vlastníctva , podľa zákona č. 138/1991 Zb o majetku obci formou verejnej obchodnej súťaže.

2. Dátum vyžiadania posudku: 10. 5. 2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 21.5.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.5.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748 k.ú. Petržalka , vytvorený cez katastrálny portál
Rozhodnutie o užívaní prístavby " Cappuccino Cafe" č. UKPS 4269, 8391-TX3/08-Ja - 51 z 1.7.2008
Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 43095/13- 53361 z 22.3.2013

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. 5448/2 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. 5448/2 ostatné plochy o výmere 67 m²

parc.č. 5448/8 ostatné plochy o výmere 20m²

parc.č. 5448/11 ostatné plochy o výmere 19 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 21.5.2013

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.5.2013

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:

Stavby:

Pozemky:

- parc. KN č. 5448/2 , 5448/8 a 5448/11

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 5448/2 , 5448/8 a 5448/11 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Bratislava - Petržalka, k.ú. Petržalka . Prístup na pozemky je zo Šustekovej ulice.
 Pozemky sú umiestnené v obytnom sídlisku Háje, ktoré bolo vybudované v rokoch 1980 - 1983.

V súčasnej dobe sú pozemky zastavané vonkajšou terasou a spevnenými plochami pre reštauračné zariadenie:

" Cappuccino Cafe " , pre výstavbu a následné užívanie vonkajšej terasy vydané Rozhodnutie MČ Bratislava Petržalka č. UKSP 4269, 8391- TX3/08 - Ja 51 z 1.7.2008

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, reštaurácie a zdravotnícke zariadenia.

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 intenzity / interval 1,2 - 1,5 /

Pre predmetné územie so zástavbou bytových domov a objektov služieb je stanovujem 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

Pozemok je zastavaný stavbou reštauračného zariadenia, a nie je ho možné využiť v súčasnej dobe iným spôsobom.

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Neuvažujem , lebo sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5448/2	ostatná plocha	67	67,00	1/1	67,00
5448/8	ostatná plocha	20	20,00	1/1	20,00
5448/11	ostatná plocha	19	19,00	1/1	19,00
Spolu výmera					106,00

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie		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 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		1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,4750
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4750$	164,32 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 106,00 \text{ m}^2 * 164,32 \text{ €/m}^2$	17 417,92 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 5448/2	11 009,44
parcelsa č. 5448/8	3 286,40
parcelsa č. 5448/11	3 122,08
Spolu	17 417,92

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

17 417,92 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Zastavané plochy - parc. č. 5448/2 (67 m ²)	11 009,44
Zastavané plochy - parc. č. 5448/8 (20 m ²)	3 286,40
Zastavané plochy - parc. č. 5448/11 (19 m ²)	3 122,08
Spolu VŠH	17 417,92
Zaokrúhlená VŠH spolu	17 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **17 400,00 €**

Slovom: **Sedemnást' tisícštyristo Eur**

V Bratislava dňa 21.5.2013

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 78/2013 znaleckého denníka č. 1/ 2013

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 78/2013