

Znalec: Ing. Viliam ANTAL,

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

Číslo spisu (objednávky): Obj. č. OTS1302117 z 18. 7. 2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 111 / 2013

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku p.č. 2152/2 katastrálne územie Petržalka, pre účel prevodu vlastníctva nehnuteľnosti

Počet listov (z toho príloh): 15 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku p.č. 2152/2 katastrálne územie Petržalka, pre účel prevodu vlastníctva nehnuteľnosti

2. Dátum vyžiadania posudku: 18. 7. 2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 27.7. 2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.7..2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748 k.ú. Petržalka zo dňa 27.7.2013, vytvorený cez katastrálny portál

Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 38659/13-12076 z 24.1.2013

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748 k.ú. Petržalka zo dňa 27.7.2013, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, na p.č. 2152/2 k.ú. Petržalka zo dňa 27.7.2013 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:

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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1748 - čiast. v k.ú. Petržalka.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 2152/2 ostatné plochy o výmere 17 m²

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.7.2013

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.7.2013

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, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- parc. KN č. 2152/2

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 Ostatná plocha****POPIS**

Pozemok parcela číslo 2152/2 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Bratislava - Petržalka, k.ú. Petržalka Parcela je situovaná pred hlavným vstupom do administratívne obchodnej budovy spoločnosti Autopalace , na Panónskej ceste. Na pozemku je vybudovaná spevnená plocha zo zámkovej dlažby, ktorá je investíciou užívateľa pozemku, a nie je predmetom ohodnotenia.

Prístup na pozemok a do budovy je priamo z Panónskej cesty.

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 prevádzkove obchodných a bytových objektov

Koeficient intenzity využitia je so zástavbou objektov pre obchod a 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 prevažne objektov služieb je stanovený hodnotou 1,4

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 podľa podanej územnoplánovacej informácie je možné lepšie využiť ako v súčasnej dobe.
Pozemok je súčasťou obchodného areálu spoločnosti Autopalace, ktorej obchodná činnosť zabezpečuje zisk.
Koeficient stanovujem v hodnote 1,15

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0
Neuvažujem

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2152/2	ostatná plocha	17	17,00	1/1	17,00

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	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov		1,15
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,15 * 1,00$	2,6565
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6565$	176,37 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 17,00 \text{ m}^2 * 176,37 \text{ €/m}^2$	2 998,29 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 2 998,29 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Ostatná plocha - parc. č. 2152/2 (17 m ²)	2 998,29
Spolu VŠH	2 998,29
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 000,00 €**

Slovom: **Tritisíc Eur**

V Bratislava dňa 27.7.2013

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 111/2013 znaleckého denníka č. 1/ 2013

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 111/2013