

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 1300593, SNM/13/34/AL, zo dňa 15.03.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 79/2013

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 2409/31 a parc.č. 2409/32, zapísanom na LV č.1748, k.ú. Petržalka, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov posudku (z toho príloh):

19 (z toho 10 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3

V Bratislave dňa 21.03.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 2409/31 a parc.č. 2409/32, zapísanom na LV č.1748, k.ú. Petržalka.

2. Účel posudku:

Prevod nehnuteľnosti

3. Dátum vyžiadania posudku:

15.03.2013

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

19.03.2013

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

21.03.2013

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom) :

Objednávka číslo: OTS 1300593, SNM/13/34/AL, zo dňa 15.03.2013

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.46, okres: Bratislava V, obec: BA - m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka, zo dňa 18.03.2013

Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál na parc.č. 2409/31 a parc.č. 2409/32, k.ú. Petržalka

Situácia širších vzťahov s označením oceňovaného pozemku

Kópia katastrálnej mapy s vyznačením oceňovaného pozemku

Kópia Územnoplánovacej informácie na parc.č.2409/31 a parc.č. 2409/32, k.ú. Petržalka, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, dňa 18.06.2012

6.2 Obstarané znalcom :

Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál na parc.č. 2409/31 a parc.č. 2409/32, k.ú. Petržalka, zo dňa 21.03. 2013

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 Vyparina 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 1. štvrtrok 2013.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje: -

List vlastníctva č.1748 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál, okres: Bratislava V, obec: BA - m.č. Petržalka, k.ú.: Petržalka, zo dňa 21.03.2013

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely

Parc.č. 2409/31	o výmere	148 m ²	Ostatné plochy	37	1
-----------------	----------	--------------------	----------------	----	---

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2409/31 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4394.

Parc.č. 2409/32	o výmere	148 m ²	Ostatné plochy	37	1
-----------------	----------	--------------------	----------------	----	---

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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 18.03.2013

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 18.03.2013

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. 2409/31 a parc.č. 2409/32, zapísaný na LV č.1748, k.ú. Petržalka

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

- neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Petržalka, na ul. Jasovská - odbočka z Panónskej cesty, ktorá 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 po obchvate Panónska cesta - 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 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 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 jednopodlažná stavba s výborným prístupom z mestskej komunikácie a s parkovaním na mestskom pozemku. Koeficient povyšujúcich faktorov som použila z dôvodu možnosti vyššieho využitia v zmysle Územno - plánovacej informácie, ktorá definuje funkčné využitie územia ako zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných - kód 502, stabilizované územie. Možnosť vybudovania zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru aplôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.



Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.2.1.1.1 Pozemok, k.ú. Petržalka

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava - mestská časť Petržalka, medzi ulicami Jasovská a Panónská cesta, pri odbočke z Panónskej cesty na Humenské námestie. 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. 2409/31 - ostatné plochy a parc.č. 2409/32 - ostatné plochy, v k.ú. Petržalka.

Predmetom ohodnotenia je pozemok na oboch parcelách a to parc.č. 2409/31 o výmere 148 m² a parc.č. 2409/32 o výmere 148 m². Na pozemku parc.č. 2409/31 v čase obhliadky bola postavená budova služieb (verejného stravovania) a na parc.č. 2409/32 bolo situované príslušenstvo pre stravovacie zariadenie. Je rovinného charakteru. Prístup k pozemku je po spevnenej asfaltovej komunikácii. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
2409/31	ostatná plocha	148	148,00	1/1	148,00 m ²
2409/32	ostatná plocha	148	148,00	1/1	148,00 m ²
Spolu výmera					296,00 m²

Obec: Bratislava
 Východisková hodnota: 66,39 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	2. obchodná poloha a byty	1,20
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_Z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
Koeficient redukujuúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	1,00

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,60 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,50 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 3,024$
Jednotková hodnota pozemku: $3,024 \cdot 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 200,76 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku: $296,00 \text{ m}^2 \cdot 200,76 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{59\,424,96 \text{ EUR}}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 2409/31	29 712,48
parc. č. 2409/32	29 712,48
Spolu	59 424,96

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Keďže ako znalec nemám k dispozícii vyhláškou vyžadované preskúmateľné podklady od prevodov alebo prechodov nehnuteľností potrebných pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou porovnania a predmet ohodnotenia v súčasnosti nedosahuje výnos, bude všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená touto metódou objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Rekapitulácia :

Názov Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota pozemkov: **59 424,96 EUR**

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
Pozemok, k.ú. Petržalka - parc. č. 2409/31 (148 m ²)	29 712,48
Pozemok, k.ú. Petržalka - parc. č. 2409/32 (148 m ²)	29 712,48
Spolu pozemky (296,00 m²)	59 424,96
Spolu VŠH	59 424,96
Zaokrúhlene	59 400,00

Slovom:

Päťdesiatdeväťtisícštyristo Eur

V Bratislave dňa 21.3.2013

¹ Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou

IV. PRÍLOHY

Objednávka číslo: OTS 1300593, SNM/13/34/AL, zo dňa 15.03.2013

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.46, okres: Bratislava V, obec: BA - m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka, zo dňa 21.03.2013

Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál na parc.č. 2409/31 a parc.č. 2409/32, k.ú. Petržalka, zo dňa 21.03. 2013

Situácia širších vzťahov s označením oceňovaného pozemku

Kópia katastrálnej mapy s vyznačením oceňovaného pozemku

Kópia Územnoplánovacej informácie na parc.č.2409/31 a parc.č. 2409/32, k.ú. Petržalka, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, dňa 18.06.2012

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 NEHNUTELNOSTÍ, evidenčné číslo

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.79/2013 znaleckého denníka.

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

V Bratislave dňa 21.03.2013

.....