

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. OTS1301602

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 82 / 2013

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku p.č. 8502/2 katastrálne územie Staré mesto, pre účel
plánovaného prevodu vlastníctva pozemku

Počet listov (z toho príloh): 17 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku p.č. 8502/2 katastrálne územie Staré mesto, pre účel plánovaného prevodu vlastníctva pozemku

2. Dátum vyžiadania posudku: 22. 5. 2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 28.5.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.5..2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8925 k.ú. Staré mesto , vytvorený cez katastrálny portál

Znalecký posudok Ing. Špaček č. 20/2012

Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 44265/13 - 249748 z 12.4.2013

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. č. 8925 k.ú. Staré mesto , vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, parc. č. 8502/2 k.ú. Staré mesto zo dňa 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. Ako doplnková metóda bola použitá, metóda autorov Ross-Brachmann – Holzner, ako ja podkladov uvedených na www.reality.sk pre danú lokalitu a typ pozemku

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 8925 v k.ú. Staré mesto.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E"

parc.č. 8502/2 ostatné plochy o výmere 200 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 27.5.2013

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.5.2013

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:

Pozemky:

- parc. KN č. 8502/2

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 registra "E" číslo 8502/2 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Bratislava - Staré mesto, k.ú. Staré mesto. Pozemok je situovaný na Heydukovej ulici.

Pozemok parcela č. 8502/2 je súčasťou zastavanej plochy prevádzkového objektu " Smíchovský dvor" , ktorý prešiel po jeho vybudovaní, rôznymi etapami prestavieb a zmien účelu využitia budovy.

Podľa situačného zákresu v návrhu geom. plánu Ing. Špačka sa pozemok nachádza na rohu Heydukovej a Mariánskej ulice.

Pozemok je v súčasnej dobe zastavaný prevádzkovým objektom s označením " Ľudová predajňa" . Na základe vykonanej obhliadky sa jedná o obchodnú prevádzku rýchleho občerstvenia, ktorá bola zatvorená a bola dlhšie neužívaná.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie :

Podkladom stanovenia výšky koeficientov je obhliadka nehnuteľnosti a objednávateľom predložená územnoplánovacia informácia č. MAGS SNM 34388/13-249747 z 12.4.2013

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,5 -1,8
- pre uvedenú lokalitu situovaného pozemku stanovujem hodnotu 1,6 jedná sa o vedľajšiu ulicu v centre miest nad 100 tis. obyvateľov

Koeficient intenzity využitia územia je pre danú lokalitu v daný v intervale 1,05 - 1,15
V posudzovanom prípade jedná sa o územie - bytové stavby a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku
Stanovujem strednú hodnotu 1,1

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,05
Pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy, územie má s pozemkom má dostupnosť peši do centra mestskej časti v čase do 10 min.

Koeficient obchodnej a priemyselnej intenzity / interval 1,2 - 1,5 /
Pre predmetné územie so zástavbou bytových domov a objektov služieb je stanovený strednou hodnotou 1,4

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku - interval 1,3 - 1,5
v okolí pozemku sú vybudované všetky inžinierske siete,/vodovod, plyn, kanalizácia a slaboprúd / , pozemok má 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 možné využiť na bytové stavby /do 70%/, polyfunkčné stavby, zariadenia kultúry a pod.
Koeficient stanovujem v strednej hodnote 1,5

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0
Pozemok je zastavaný cudzou stavbou , koeficient stanovujem v strede intervalu negatívnych faktorov 0,6

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
8502/2	zastavaná plocha a nádvorie	200	200,00	1/1	200,00

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
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	4. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závady viaznuce na pozemku (napríklad: cudzia stavba)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,05 * 1,40 * 1,50 * 1,50 * 0,60$	3,4927
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,4927$	231,88 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 200,00 \text{ m}^2 * 231,88 \text{ €/m}^2$	46 376,00 €

Pre porovnanie stanovenej hodnoty pozemku metódou polohovej diferenciácie, som použil Metódu uvedenú v publikácii autorov: Ross – Brachmann – Holzner, Určenie hodnoty pozemku z pomeru medzi hodnotou pozemku a hodnotou stavby.

Dôvodom uvedeného posúdenia je, že posudzovaný pozemok nie je voľný, ale je zastavaný cudzou stavbou. Súčasne je potrebné posúdiť hodnotu pozemku s ohľadom na podmienky novej výstavby v zmysle platného územného plánu, ktorý je uvedený v predloženej územnoplánovacej informácii.

Podklady pre posúdenie hodnoty pozemku:

- Údaje z internetového portálu www.reality.sk, ponukové ceny predaja nebytových priestorov v blízkom okruhu posudzovanej nehnuteľnosti. Výber bol pre prevádzky cca 120 – 200 m² prevádzkovej plochy, čo je porovnateľné s prevádzkou umiestnenou na pozemku.

Výber: Obchodná prevádzka na Talerovej ul. 1210,- Eur /m²
 Obchodná prevádzka na Vysokej ul. 1727,- Eur / m²
 Obchodná prevádzka na Obchodnej ul. 1960,-Eur /m²

Uvedené ceny predstavujú hodnotu 1m² predmetnej nehnuteľnosti, spolu s pozemkom.

Priemerná ponuková cena je 1632,- Eur / m² / aritmetický priemer ponukových cien/ , som znížil o koeficient obchodného rizika, čo býva cca 0,95 .

Predpokladaná predajná cena 1 550,- Eur /m² podlahovej plochy prevádzky.

Prevod medzi vnútornou plochou stavby a zastavanou plochou pozemku je koeficient 0,90. Plocha obvodových a nosných múrov cca 10%.

Hodnota nehnuteľnosti na 1m² zastavanej plochy : 1550,0 Eur x 0,90 = 1396,0 Eur

2. Publikácia autorov : Ross – Brachmann – Holzner , uvádza na str. 52 , že podiely hodnoty pozemku pre obytné domy v meste na pozemku sú 10 – 20% celkovej hodnoty nehnuteľnosti a podiely pre obchodné a prevádzkovú stavby v dome s obytnými priestormi sú 20 – 40 % z celkovej hodnoty nehnuteľnosti.
3. Podľa predloženej územnoplánovacej informácie. Na pozemku je možné realizovať najmä polyfunkčný objekt , v ktorom podiel 70% plochy pre byty a 30% pre obchodné priestory.
4. Stanovenie hodnoty pozemku v zmysle schváleného územného plánu:

a/ Podiel pre byty podľa autorov : Ross – Brachmann – Holzner stanovujem v strede intervalu 15%

b/ Podiel pre obchody v dome podľa autorov : Ross – Brachmann – Holzner stanovujem v strede intervalu a to je 20 %

5. Výpočet hodnoty pozemku:

Podiel na pozemku pre byty: 0,7 x 1396,- Eur x 15% 146,60 Eur

Podiel na pozemku pre obch: 0,3 x 1396,- Eur x 20% 83,76 Eur

Spolu : 230,36 Eur / m²

ZÁVER :

Porovnaním hodnoty pozemku určenej metodikou autorov : Ross – Brachmann – Holzner a metódou polohovej diferenciacie, je potrebné skonštatovať , že použité koeficienty v metóde polohovej diferenciacie boli určené správne.

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

46 376,00 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Ostatná plocha - parc. č. 8502/2 (200 m ²)	46 376,00
Spolu VŠH	46 376,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	46 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **46 400,00 €**

Slovom: **Štyridsaťšesťtisícštyristo Eur**

V Bratislava dňa 28.5.2013

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva
- Geometrický plán
- 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 82/2013 znaleckého denníka č. 1/ 2013

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 82/2013