

Znalec:
Evidenčné číslo:
Mobil:

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1300702 zo dňa 27.03.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 29/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty novovzniknutého pozemku parc.č. 15301/40, oddeleného od pozemku parc. č. 15301/1 na základe GP č. 13/2011, katastrálne územie Nivy, obec BA - m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Počet listov (z toho príloh): 24 (16)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave dňa 16.04.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - stanovenia všeobecnej hodnoty novovzniknutého pozemku parc.č. 15301/40, oddeleného od pozemku parc. č. 15301/1 na základe GP č. 13/2011, katastrálne územie Nivy, obec BA - m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

2. Dátum vyžiadania posudku: 27.03.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 15.04.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.04.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom:

Geometrický plán č. 13/2011 na oddelenie pozemku p.č. 15301/40
Územnoplánovacia informácia,
Identifikácia na katastrálnej mape,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 zo dňa 14.04.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
Informatívna kópia z mapy, k.ú. Nivy, zo dňa 14.04.2013,
Zistenie skutkového stavu,
Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

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

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

Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 491/2004 Z.z.

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.

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

Albert Bradáč a kol. - Vecné bremená od A po Z, Linde Praha, 2009, ISBN 978-80-7201-761-4.

Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť novovzniknutý pozemok parc. č. 15301/40 podľa GP č. 13/2011.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zmena vlastníckych práv.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možná z dôvodu nedostatku vierohodných podkladov porovnateľných nehnuteľností pre danú lokalitu a typ pozemkov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č. 15301/40, výmera 1917 m², Zastavané plochy a nádvoría, sp. využ. 16, um. p. 1,

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

Zápisy nesúvisia s ohodnocovaným pozemkom.

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

C. Ďarchy:

Zápisy nesúvisia s ohodnocovaným pozemkom.

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

Iné údaje:

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.04.2013.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Na oddelenie posudzovanej časti pozemku parc. č. 15301/40 veľkosti 281 m² bol vypracovaný geometrický plán č. 13/2011.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :

Na liste vlastníctva č. 1 k.ú. Nivy je evidovaný pozemok parc. č. 15301/1. Z tohoto pozemku bol na základe GP č. 13/2011 odčlenený pozemok parc. č. 15301/40, ktorý je predmetom ohodnotenia.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Parc.č. 15301/40, kat. ú. Nivy, podľa GP č. 13/2011.

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

Zostatok parcely 15301/1 podľa GP č. 13/2011.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v obci Bratislava m. č. Ružinov kat. ú. Ružinov, v zastavanej časti obce na ulici Mliekarenská v blízkosti Bajkalskej ulice. Pozemok je rovinatý, umiestnený v časti obce zastavanej prevažne administratívnymi budovami, občianskou vybavenosťou a v menšej miere polyfunkčnými a obytnými domami. Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie a je ich možné napojiť na kompletnú technickú infraštruktúru. Do centrálnej časti mesta je bezproblémový prístup osobným automobilom ako aj MHD v trvaní do 10 min. Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, nemocnica, školy, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, avšak dostupnosť celého mesta Bratislava zabezpečuje v dosahu osobného auta ako aj mestskej hromadnej dopravy služby a vybavenosť na úrovni hlavného mesta SR.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku sa nachádza prístupová komunikácia a parkovacia plocha. Pozemok svojim tvarom a umiestnením nie je možné využiť na iný účel ako je v súčasnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

S využívaním nehnuteľností tak nie sú spojené žiadne známe riziká.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

POPIS

Pozemok parc.č. 15301/40 je novovzniknutý na základe GP č. 13/2011 oddelením od pozemku parc. č. 15301/1 ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 1 k. ú. Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Prístup na pozemok je z verejnej komunikácie. Na pozemku je umiestnená prístupová komunikácia do dvora a parkovacia plocha s asfaltovým povrchom.

Koeficient redukujúcich faktorov je stanovený na hodnote 0,8 nakoľko sa jedná o pozemok, ktorý svojim umiestnením a tvarom nie je možné využiť na výstavbu budov v zmysle územného plánu. Pozemok má šírku 6,4 m a susedí bezprostredne s budovou na ktorej sú na fasáde okná zabezpečujúce presvetlenie miestností.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15301/40	zastavaná plocha a nádvorie	281	281,00	1/1	281,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. 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
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	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 _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,00 * 0,80$	2,9568
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9568$	196,30 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 281,00 \text{ m}^2 * 196,30 \text{ €/m}^2$	55 160,30 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

55 160,30 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 15301/40 (281 m ²)	55 160,30
Spolu VŠH	55 160,30
Zaokrúhlená VŠH spolu	55 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **55 200,00 €**Slovom: **Päťdesiatpäťtisícvesto Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne známe riziká.

V Bratislave dňa 15.4.2013

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 27.03.2013,
2. Výpis z listu vlastníctva č. 1, zo dňa 14. 04.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia z mapy, zo dňa 14.04.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
4. GP č. 13/2011 zo dňa 2.12.2011 vyhotovil Ing. Róbert Lantaj,
5. Územnoplánovacia informácia,
6. Fotodokumentácia.