

Znalec:
Evidenčné číslo:
Mobil:

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1302616 zo dňa 10. 09. 2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 62/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku reg. "C" parc. č. 5679/9, katastrálne územie Podunajské Biskupice, obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II.

Počet listov (z toho príloh): 31 (22)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 12.09.2013

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 pozemku reg. "C" parc. č. 5679/9, katastrálne územie Podunajské Biskupice, obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II.

2. Dátum vyžiadania posudku: 10.09.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 11.09.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.09.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka,
Mapa územia,
Územnoplánovacia informácia,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1395 - čiastočný zo dňa 11.09.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
Kópia katastrálnej mapy zo dňa 11.09.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
Obhliadka nehnuteľností,
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. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490//2004 Z.z.

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.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 492/2004 Z.z.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť novovzniknutý pozemok parc. č. 5679/9 podľa GP č. 38/2013.

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 diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vierohodných podkladov porovnateľných nehnuteľností pre danú lokalitu a typ pozemkov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č.1395 - čiastočný, k. ú. Petržalka

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 5679, výmera 2699 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorcia, sp. využ. p. 25, um.p. 1, právny vzť. 2, druh chr. n. 501,

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

2 - Nájom pozemku

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka

Podľa LV č. 1395 v prílohe tohto posudku.

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 1395 v prílohe tohto posudku.

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

Podľa LV č. 1395 v prílohe tohto posudku.

Tituly nadobudnutia LV:
Podľa LV č. 1395 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:
Podľa LV č. 1395 v prílohe tohto posudku.
Žiaden zápis v tejto časti LV nesúvisí s ohodnocovanými nehnuteľnosťami.

Iné údaje
Podľa LV č. 1395 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.09.2013.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 1395 čiastočný (v prílohe tohto posudku) je evidovaný pozemok parc. č. 5679, k.ú. Podunajské Biskupice. Na overenom GP č. 38/2013 je evidovaný novovzniknutý ohodnocovaný pozemok parc. č. 5679/9, k.ú. Podunajské Biskupice.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemok - parc. č. 5679/9 novovzniknutý podľa GP č. 38/2013, k.ú. Podunajské Biskupice,

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

Zostávajúca časť pozemku parc. č. 5679 podľa GP č. 38/2013.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Bratislava m. č. Podunajské Biskupice, v zastavanom území obce, na jej okraji. Pozemok je vzdialený od centra mestskej časti do 20 min. pešou chôdzou. Do centra mesta je prístup osobným autom v trvaní do 30 min. MHD je dostupná pešou chôdzou. V blízkosti pozemku sa nachádza železničná trať.

Pozemok je umiestnený v časti obce zastavanej prevažne objektmi pre skladovanie distribúciu a stavebníctvo. V blízkosti bezprostredne cez hlavnú komunikáciu sa nachádza územie s obytnými domami a občianskou vybavenosťou (priamo oproti je školský areál). Priamo za pozemkami sa nachádza koridor železničnej trate s ochranným pásmom.

V mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, nemocnica, školy, 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:

Ohodnocovaná časť pozemku bola v čase obhliadky bez konkrétneho využitia, nachádza sa na ňom náletová zeleň. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie územia: distribučné centrá, sklady, stavebníctvo ako územie výroby stabilizované, číslo funkcie 302, ochranné pásmo železničných tratí, hlavná cyklistická trasa.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v bezprostrednej blízkosti železničnej trate. Z využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne iné 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. 5679 výmera 2699 m², druh zastavané plochy a nádvorí je evidovaný na liste vlastníctva č. 1395, k. ú. Podunajské Biskupice, obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II. Od tohto pozemku je odčlenený ohodnocovaný pozemok parc. č. 5679/9 výmera 1905 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorí, na základe GP č. 38/2013 (vyhotoviteľ Geodet plán, s.r.o.).

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, v časti zastavanej prevažne objektmi pre skladovanie distribúciu a stavebníctvo. V blízkosti bezprostredne cez hlavnú komunikáciu sa nachádza časť s obytnými domami a občianskou vybavenosťou (priamo oproti je školský areál). Priamo za pozemkami sa nachádza koridor železničnej trate s ochranným pásmom. Terén v území je rovinatý. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, vodovodu, kanalizácie, zemného plynu, káblovej televízie a telefónu). Prístup na pozemky je z verejnej asfaltovej komunikácie. Dostupnosť v rámci mestskej časti je dobrá, v rámci centra je dostupnosť osobným automobilom do 30 minút, doprava MHD je na dobrej úrovni.

Na ohodnocovanom pozemku parc. č. 5679/9 je umiestnená náletová zeleň.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu infraštruktúru daného územia.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie - distribučné centrá, sklady, stavebníctvo ako územie výroby stabilizované, číslo funkcie 302, ochranné pásmo železničných tratí, hlavná cyklistická trasa.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5679/9	zastavaná plocha a nádvorie	1905	1905,00	1/1	1905,00

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	1,30
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 _p 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	4. priemyselná poloha	1,00
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,6900
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6900$	112,20 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,905,00 \text{ m}^2 * 112,20 \text{ €/m}^2$	213 741,00 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 213 741,00 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 5679/9 (1 905 m ²)	213 741,00
Spolu VŠH	213 741,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	214 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **214 000,00 €**

Slovom: **Dvestoštrnásťtisíc Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Pozemok sa nachádza v bezprostrednej blízkosti železničnej trate. Z využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne iné známe riziká.

V Bratislave dňa 12.9.2013

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1302616 zo dňa 10.09.2013,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1395 - čiastočný, zo dňa 11.09.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia z mapy zo dňa 11.09.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Geometrický plán č. 38/2013,
5. Územnoplánovacia informácia,
6. Mapa územia,
7. Fotodokumentácia,