

Znalec: Ing. Miloš Golian
Evidenčné číslo: 910 918
Mobil:

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1301366 zo dňa 16. 05. 2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 37/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" parc. č. 3730/3, 3732/2, 3733, 3735/2, katastrálne územie Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

Počet listov (z toho príloh): 20 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 21.05.2013

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 pozemkov reg. "C" parc. č. 3730/3, 3732/2, 3733, 3735/2, katastrálne územie Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

2. Dátum vyžiadania posudku: 16.05.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 17.05.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.05.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka,
Výpis z listu vlastníctva č. 1, vytvorené cez katastrálny portál,
Mapa územia,
Územnoplánovacia informácia,

5.2 Získané znalcom:

Kópia katastrálnej mapy zo dňa 20.05.2013, 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:

Nie sú.

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.1, k. ú. Vrakuňa (LV str. č. 1,10,11,12, na str. č. 2-9 sú evidované pozemky, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia)

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 3730/3, výmera 3 m², druh pozemku záhrady, sp. využ. p. 4, um.p. 1,
Parc. č. 3732/2, výmera 13 m², druh pozemku záhrady, sp. využ. p. 4, um.p. 1,
Parc. č. 3733, výmera 48 m², druh pozemku záhrady, sp. využ. p. 4, um.p. 1,
Parc. č. 3735/2, výmera 8 m², druh pozemku záhrady, sp. využ. p. 4, um.p. 1,

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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,

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 1v prílohe tohto posudku.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa LV č. 1v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa LV č. 1v prílohe tohto posudku.

Žiaden zápis v tejto časti LV nesúvisí s ohodnocovanými nehnuteľnosťami.

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 17.05.2013.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 1 sú evidované ohodnocované pozemky parc. č. 3730/3, 3732/2, 3733, 3735/2 k.ú. Vrakuňa,

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

Pozemky - parc. č. 3730/3, 3732/2, 3733, 3735/2 k.ú. Vrakuňa,

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

Všetky ostatné nehnuteľnosti evidované na LV č. 1.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Bratislava m. č. Vrakuňa, v zastavanom území obce. Pozemky sú umiestnené v časti s výstavbou prevažne záhradkárskych domčekov a rekreačných chát, v blízkosti železničnej trati, v jej ochrannom pásme. Pozemky vytvárajú prirodzenú terénnu hranicu medzi okolitými pozemkami, miestami so značným prevýšením. Prístup na pozemky je v poslednom úseku po nespevnenej komunikácii. Pozemky sú vzdialené do 30 min. autom do stredu mesta.

Priamo 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:

Jedná sa o výmerou malé pozemky využívané v rámci ostatných pozemkov na záhradkárske a rekreačné účely. Využitie pozemkov v zmysle ÚPN mesta je podľa územnoplánovacej informácie určené na ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň a sú umiestnené v ochrannom pásme železničných tratí.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva v časti ľarchy nie je na ohodnocované pozemky žiaden zápis. Pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme železníc a na pozemkoch sa mení výška terénu. Na pozemky nie je priamy prístup.

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

Pozemky parc. č. 3730/3 výmera 3 m², parc. č. 3732/2 výmera 13 m², parc. č. 3733 výmera 48 m², parc. č. 3735/2 výmera 8 m², druh pozemku záhrady sú evidované na liste vlastníctva č. 1, k. ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce, v časti s využitím prevažne na záhradkárске a rekreačné účely. Terén v území je rovinný s tým, že práve posudzované pozemky vytvárajú výškový rozdiel medzi okolitými pozemkami. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody elektriny a vody. Prístup na posudzované pozemky priamo možný nie je, len cez susedné pozemky ku ktorým vedie v poslednom úseku nespevnená komunikácia. Dostupnosť v rámci mestskej časti je prijateľná osobným autom. Dostupnosť zastávky MHD je do 15 min. Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na jestvujúcu infraštruktúru daného územia. Koeficient redukujúcich faktorov je 0,8 z dôvodu existencie ochranného pásma a meniacej sa výšky terénu práve na posudzovaných pozemkoch. Výsledná jednotková všeobecná hodnota pozemku je v súlade s porovnateľnými pozemkami, ktoré sú ponúkané v danej lokalite realitnými agentúrami prostredníctvom internetových portálov.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého súčasťou sú aj ohodnocované pozemky funkčné využitie - ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód 1130. Prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch sú zeleň líniová a plošná vegetácia krajinná, trasy a zariadenia technickej infraštruktúry s bezpečnostnými a ochrannými pásmami Parcely sa nachádzajú v ochrannom pásme železničných tratí.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3730/3	záhrada	3	3,00	1/1	3,00
3732/2	záhrada	13	13,00	1/1	13,00
3733	záhrada	48	48,00	1/1	48,00
3735/2	záhrada	8	8,00	1/1	8,00
Spolu výmera					72,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: V_{HMJ} = 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	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia,	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,10

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáverka	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 0,85 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 0,80$	0,8752
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,8752$	58,10 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHPOZ}} = M * V_{\text{SHMJ}} = 72,00 \text{ m}^2 * 58,10 \text{ €/m}^2$	4 183,20 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parceta č. 3730/3	174,30
parceta č. 3732/2	755,30
parceta č. 3733	2 788,80
parceta č. 3735/2	464,80
Spolu	4 183,20

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

4 183,20 €

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. 3730/3 (3 m ²)	174,30
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 3732/2 (13 m ²)	755,30
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 3733 (48 m ²)	2 788,80
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 3735/2 (8 m ²)	464,80
Spolu pozemky (72,00 m²)	4 183,20
Spolu VŠH	4 183,20
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 180,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 180,00 €**

Slovom: **Štyritisícstoosemdesiat Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva v časti ťarchy nie je na ohodnocované pozemky žiaden zápis. Pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme železníc a na pozemkoch sa mení výška terénu. Na pozemky nie je priamy prístup.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1301366 zo dňa 16.05.2013,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1, zo dňa 21.05.2013, vytvorené cez katastrálny portál, (priložené sú iba strany súvisiace s ohodnocovanými pozemkami, t.j. 1/12,10/12,11/12,12/12)
3. Informatívna kópia z mapy zo dňa 20.05.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Územnoplánovacia informácia,
5. Mapa územia,
6. Fotodokumentácia,