

MN/Grossling / pod starom

Znalec: Ing. Miloš Golian, Hlaváčikova 23, 841 05 Bratislava
Evidenčné číslo: 910 918
Mobil: 0905 985 337

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1400212 zo dňa 23.01.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 13/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov podľa GP č. 84/2013 zo dňa 28.10.2013 parc. č. 21760/8, parc. č. 21760/9 odčlenené od pozemku parc. č. 21760/1 evidovanom na LV č. 1656, nachádzajúcich sa na Grosslingovej ulici, k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

Počet listov (z toho príloh): 33 (24)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 28.01.2014

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 podľa GP č. 84/2013 zo dňa 28.10.2013 parc. č. 21760/8, parc. č. 21760/9 odčlenené od pozemku parc. č. 21760/1 evidovanom na LV č. 1656, nachádzajúcich sa na Grosslingovej ulici, k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

2. Dátum vyžiadania posudku: 23.01.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 27.01.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.01.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka č. OTS1400212 zo dňa 23.01.2014,
Územnoplánovacia informácia zo dňa 21.1.2014,
Geometrický plán č. 84/2013 zo dňa 28.10.2013, vyhotovil Peter Šidlik, Bratislava,
Mapa územia,

5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1656 - čiastočný, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 26.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Informatívna kópia z mapy zo dňa 27.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Obhliadka skutkového stavu 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.

Vyhlasčka 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. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je použitá pretože nie sú k dispozícii podklady pre jej výpočet. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 1656 - čiastočný, k. ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 21760/1, výmera 10467 m², druh poz. ostatné plochy, spôsob využ. 37, umiest. poz. 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

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

Poznámka:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1656, v prílohe tohto posudku.

Titul nadobudnutia:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1656, v prílohe tohto posudku.

Účastník právneho vzťahu: Správca
Nesúvisí s hodnotenými nehnuteľnosťami.

Účastník právneho vzťahu: Nájomca
Nesúvisí s hodnotenými nehnuteľnosťami.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1656, v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1656, v prílohe tohto posudku.
zápisy nesúvisia s hodnotenými nehnuteľnosťami.

Iné údaje:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1656, v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.01.2014.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.01.2014.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 1656 je evidovaný pozemok parc. č. 21760/1. Z tohto pozemku boli GP č. 84/2013 odčlenené ohodnocované pozemky parc. č. 21760/8, 21760/9.

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

Pozemky parc.č. 21760/8, parc. č. 21760/9 podľa GP č. 84/2013.

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

Pôvodný pozemok parc. č. 21760/1.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava m. č. Staré Mesto, v zastavanom území obce, na Grosslingovej ulici. V blízkosti sa nachádza obchodné a administratívne centrum Eurovea a nové Národné divadlo s prepojením na relaxačnú a oddychovú časť nábrevia Dunaja. V pešej dosažiteľnosti sa nachádza aj historické centrum mesta. Okolitá zástavba je prevažne polyfunkčnými objektmi s občianskou vybavenosťou, administratívou a bývaním.

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:

Ohodnocované pozemky boli pôvodne využívané ako súčasť komunikácie s chodníkmi. Pri výstavbe polyfunkčného domu na pozemku parc. č. 9065 bola časť pozemku parc. č. 21760/1 veľkosti 2 m² a 1 m² pod chodníkom pričlenená k tomuto pozemku.

Z hľadiska funkčného využitia podľa územného plánu mesta Bratislava je pre dané územie schválený Územný plán zóny Dunajská. Ohodnocované pozemky sú súčasťou plôch - hlavné pešie trasy a priestranstvá, medzi regulačným blokom 19/5 a obslužnou komunikáciou Groslingová ulica.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocované nehnuteľnosti nie je zriadené záložné právo ani žiadne vecné bremená. S využívaním ohodnocovaných nehnuteľností nie je spojené žiadne známe riziko.

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. 21760/1 výmera 10467 m², druh pozemku ostatné plochy je evidovaný na liste vlastníctva č. 1656 - čiastočný, k. ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I. Z tohto pozemku boli GP č. 84/2013 odčlenené ohodnocované pozemky parc.č. 21760/8 výmera 2 m² a parc.č. 21760/9 výmera 1 m². Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce, v centrálnej časti mesta, v oblasti s výstavbou obytných, polyfunkčných a administratívnych objektov. V lokalite kde sa pozemky nachádzajú je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete (voda, elektrika, plyn, kanalizácia, káblová televízia, telefón). Terén je rovinný. Prístup na pozemky je z verejnej spevnenej asfaltovej komunikácie. Dostupnosť k pozemkom je možný pešo aj motorovými vozidlami.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu infraštruktúru daného územia. Koeficient zvyšujúcich faktorov s ohľadom hlavne na atraktivitu danej lokality v blízkosti centrálnej časti mesta s pešou dostupnosťou historickej časti mesta ako aj s možnosťou bezproblémového prístupu k pozemkom a možného napojenia na kompletnú sieť infraštruktúry je na úrovni 2,0. Koeficient redukujúcich faktorov je na úrovni 0,8 z hľadiska výmery a tvaru pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21760/8	ostatná plocha	2	2,00	1/1	2,00
21760/9	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00
Spolu výmera					3,00

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	1,70
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	1,20

k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
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	$k_{PD} = 1,70 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 0,80$	5,3856
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,3856$	357,55 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3,00 \text{ m}^2 * 357,55 \text{ €/m}^2$	1 072,65 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 21760/8	715,10
parcelsa č. 21760/9	357,55
Spolu	1 072,65

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	21760/8	2,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	21760/9	1,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

1 072,65 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 21760/8 (2 m ²)	715,10
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 21760/9 (1 m ²)	357,55
Spolu pozemky (3,00 m²)	1 072,65
Spolu VŠH	1 072,65
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 070,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 070,00 €**

Slovom: **Jedentisícšesťdesiat Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocované nehnuteľnosti nie je zriadené záložné právo ani žiadne vecné bremená. S využívaním ohodnocovaných nehnuteľností nie je spojené žiadne známe riziko.

V Bratislave dňa 28.1.2014

Ing. Miloš Golian

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1400212 zo dňa 23.01.2014,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1656 zo dňa 26.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia z mapy zo dňa 27.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
4. GP č. 84/2013 na zameranie polyfunkčného objektu,
5. Územnoplánovacia informácia zo dňa 21.1.2014,
6. Mapa posudzovanej časti územia,
7. Fotodokumentácia.