

Znalec:
Evidenčné číslo: 910 918
Mobil: 0905 985 337

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1400210 zo dňa 23. 01. 2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 14/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 3689/1, katastrálne územie Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

Počet listov (z toho príloh): 21 (12)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 29.01.2014

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 pozemku parc. č. 3689/1, katastrálne územie Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

2. Dátum vyžiadania posudku: 23.01.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 28.01.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.01.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka,
Územnoplánovacia informácia,
Mapa územia,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z listu vlastníctva č. 1095, zo dňa 27.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Informatívna kópia z mapy zo dňa 27.01.2014, 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.1095, k. ú. Vrakuňa

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 3689/1, výmera 1779 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 99, um.p. 1, dr. ch. n. 501,

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

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

Poznámka:

Podľa LV č. 1095 v prílohe tohto posudku.

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 1095 v prílohe tohto posudku.

Tituly nadobudnutia LV:
Podľa LV č. 1095 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:
Podľa LV č. 1095 v prílohe tohto posudku.
Zápis v tejto časti LV nesúvisí s ohodnocovanou nehnuteľnosťou.

Iné údaje:
Podľa LV č. 1095 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.01.2014.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 1095 je evidovaný pozemok parc. č. 3689/1, k.ú. Vrakuňa,

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

Pozemok - parc. č. 3689/1 k.ú. Vrakuňa,

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Bratislava m. č. Vrakuňa, v zastavanom území obce na ulici Kazanská, oproti obchodnému domu Tesco. Pozemok je umiestnený v časti s výstavbou prevažne obytných domov a občianskej vybavenosti. Prístup na pozemok je priamo z mestskej komunikácie. Priamo na hranici pozemku od Kazanskej ulice je umiestnená zastávka MHD. V bezprostrednej blízkosti pozemku sa nachádza zdravotné stredisko a obchodný dom. Pozemok je vzdialený do 20 min. jazdy autom do stredu mesta. Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, zdravotné stredisko, 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:

Na pozemku sa nachádza parkovo upravená zeleň (trávnatý porast a vzrastlé stromy). Využitie pozemkov v zmysle ÚPN mesta je podľa územnoplánovacej informácie určené na funkčné využitie - (pre väčšiu časť parcely v časti priľahlej ku komunikácii Kazanská) územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru, (pre menšiu časť parcely v časti odľahlej od komunikácie Kazanská) územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva v časti Ťarchy nie je v súvislosti s ohodnocovaným pozemkom žiaden zápis. S jeho využívaním 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. 3689/1 výmera 1779 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria je evidovaný na liste vlastníctva č. 1095, k. ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, v časti s výstavbou obytných domov a občianskej vybavenosti. Terén v území je rovinatý. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody kompletnej technickej infraštruktúry (elektriny, vody, kanalizácie, plynu, telefónu a káblovej televízie). Prístup na posudzovaný pozemok je po verejnej komunikácii. Zastávka MHD je v bezprostrednej blízkosti.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na jestvujúcu infraštruktúru daného územia. Koeficient redukujúcich faktorov je 0,9 s ohľadom na druh možnej výstavby.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie - (pre väčšiu časť parcely v časti priľahlej ku komunikácii Kazanská) územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru, (pre menšiu časť parcely v časti odľahlej od komunikácie Kazanská) územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 3689/1 | zastavaná plocha a nádvorie | 1779 | 1779,00 | 1/1 | 1779,00 |

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 | 1,40 |
| 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 | 2. obchodná poloha a byty | 1,30 |
| k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,40 |

| | | |
|--|--|------|
| k_z koeficient zvyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k_R koeficient znižujúcich faktorov | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.) | 0,90 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 0,90$ | 2,2932 |
| Jednotková hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2932$ | 152,25 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,779,00 \text{ m}^2 * 152,25 \text{ €/m}^2$ | 270 852,75 € |

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 270 852,75 €
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. 3689/1 (1 779 m ²) | 270 852,75 |
| Spolu VŠH | 270 852,75 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 271 000,00 |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **271 000,00 €**
Slovom: **Dvestosedemdesiatjedentisíc Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva v časti ťarchy nie je v súvislosti s ohodnocovaným pozemkom žiaden zápis. S jeho využívaním nie je spojené žiadne známe riziko.

V Bratislave dňa 29.1.2014

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1400210 zo dňa 23.01.2014,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1095, zo dňa 27.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia z mapy zo dňa 27.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Územnoplánovacia informácia,
5. Mapa územia,
6. Fotodokumentácia,