

Znalec:
Evidenčné číslo:
Mobil:

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1400138 zo dňa 16. 01. 2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 15/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov parc. č. 1205/232, 1205/233, 1205/234, 1205/235, 1205/236, katastrálne územie Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

Počet listov (z toho príloh): 23 (14)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 31.01.2014

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 novovytvorených pozemkov parc. č. 1205/232, 1205/233, 1205/234, 1205/235, 1205/236, katastrálne územie Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

2. Dátum vyžiadania posudku: 16.01.2014

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. OTS1400138,
Mapa územia,
GP č. 6/2014, vyhotoviteľ Strabon, s.r.o., Ing. Martin Stano,
Územnoplánovacia informácia,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1095, zo dňa 26.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Kópia katastrálnej 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:

Ohodnotiť novovytvorené pozemky parc. č. 1205/232, 1205/233, 1205/234, 1205/235, 1205/236, katastrálne územie Vrakuňa, podľa GP č. 6/2014.

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. Porovnávacía a výnosová 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. 1205/1, výmera 9018 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p.18, um.p. 1,

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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.

Účastník právneho vzťahu: Správca

Podľa LV č. 1095 v prílohe tohto posudku. Zápis nesúvisí s ohodnocovanými ani pôvodným pozemkom.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa LV č. 1095 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa LV č. 1095 v prílohe tohto posudku.

Žiaden zápis v tejto časti LV nesúvisí s ohodnocovanými nehnuteľnosťami.

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 27.01.2014.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky a žiadna stavba. Technická dokumentácia nie je k pozemku potrebná. Ohodnocované pozemky sú vytvorené na základe GP č. 6/2014 na rozdelenie nehnuteľnosti parc. č. 1205/1, 1205/232-236 vyhotovené Strabon, s.r.o., Ing. Martin Stano dňa 20.1.2014.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 1095 je evidovaný pozemok parc. č. 1205/1 z ktorého boli GP č. 6/2014 oddelené ohodnocované novovytvorené pozemky parc. č. 1205/232, 1205/233, 1205/234, 1205/235, 1205/236, k.ú. Vrakuňa,

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

Pozemky - parc. č. 1205/232, 1205/233, 1205/234, 1205/235, 1205/236, k.ú. Vrakuňa,

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

Zostávajúca časť pozemku parc. č. 1205/1 k.ú. Vrakuňa,

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Bratislava m. č. Vrakuňa, v zastavanom území obce.

Pozemky sú umiestnené v časti s výstavbou prevažne obytných domov a občianskej vybavenosti. Prístup na pozemky je priamo z mestskej komunikácie. Ohodnocované pozemky sa nachádzajú pred vstupom do piatich garáží v šírke 1,0 m. Pozemky sú vzdialené do 20 min. jazdy autom do centra mesta Bratislava.

Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, poliklinika, 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:

Pôvodný pozemok od ktorého sú ohodnocované pozemky odčlenené vytvára priestor pred garážami osobných motorových vozidiel alebo v menšej miere pred obchodnými prevádzkami a slúži na príjazd k nim. Ohodnocované novovzniknuté pozemky budú slúžiť pre majiteľov prislúchajúcich garáží v súlade s povolenou funkciou využitia podľa územného plánu mesta.

Využitie pozemkov v zmysle ÚPN mesta je podľa územnoplánovacej informácie určené na funkciu - viacpodlažná bytová zástavba - teda územia slúžiace na bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia v súlade s významom a potrebami územia. Medzi ne patria stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva v časti ťarchy nie je na pozemok parc. č. 1205/1 žiaden zápis. S jeho využívaním ako aj s využívaním novovzniknutých pozemkov 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. 1205/1 výmera 9080 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. Geometrickým plánom č. 6/2014 boli od pozemku parc. č. 1205/1 oddelené novovzniknuté pozemky parc. č. 1205/232, 1205/233, 1205/234, 1205/235, 1205/236, ktoré sú predmetom ohodnotenia.

Pozemky sú umiestnené 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 posudzované pozemky je z verejnej komunikácie. Dostupnosť zastávky MHD je do 3 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 0,9 z ohľadom na tvar a výmeru pozemkov.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie - viacpodlažná bytová, stabilizované územie, teda územia slúžiace na bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia v súlade s významom a potrebami územia. Medzi ne patria stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1205/232	zastavaná plocha a nádvorie	4	4,00	1/1	4,00
1205/233	zastavaná plocha a nádvorie	3	3,00	1/1	3,00
1205/234	zastavaná plocha a nádvorie	2	2,00	1/1	2,00
1205/235	zastavaná plocha a nádvorie	3	3,00	1/1	3,00
1205/236	zastavaná plocha a nádvorie	2	2,00	1/1	2,00
Spolu výmera					14,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, 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_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	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,90

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	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2932$	152,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 14,00 \text{ m}^2 * 152,25 \text{ €/m}^2$	2 131,50 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 1205/232	609,00
parcels č. 1205/233	456,75
parcels č. 1205/234	304,50
parcels č. 1205/235	456,75
parcels č. 1205/236	304,50
Spolu	2 131,50

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 2 131,50 €
 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. 1205/232 (4 m ²)	609,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1205/233 (3 m ²)	456,75
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1205/234 (2 m ²)	304,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1205/235 (3 m ²)	456,75
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1205/236 (2 m ²)	304,50
Spolu pozemky (14,00 m²)	2 131,50
Spolu VŠH	2 131,50
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 130,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 130,00 €**

Slovom: **Dvetisícotridsať Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva v časti ľarchy nie je na ohodnocovaný pozemok žiaden zápis. S jeho využívaním nie je spojené žiadne známe riziko.

V Bratislave dňa 31.1.2014

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1400138 zo dňa 16.01.2014,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1095, 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. 6/2014, vyhotoviteľ Strabon, s.r.o., Ing. Martin Stano,
5. Územnoplánovacia informácia,
6. Mapa územia,
7. Fotodokumentácia,