

TRÁTOVÁ
DVS-ROSNÁ

Znalec: Ing. Miloš Golian, Hlaváčikova 23, 841 05 Bratislava

Evidenčné číslo: 910 918

Mobil: 0905 985 337

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1400012 zo dňa 08. 01. 2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 7/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 3569 k.ú. Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Počet listov (z toho príloh): 18 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave: 13.01.2014

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 - stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 3569 k.ú. Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

2. Dátum vyžiadania posudku: 08.01.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 10.01.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.01.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Kópia z katastrálnej mapy,
Územnoplánovacia informácia,
Mapa územia,

5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4293, k.ú. Nivy, zo dňa 13.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Informatívna kópia z mapy zo dňa 13.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Obhliadka skutkového stavu,
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.

Vyhľadška 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. 4293, k. ú. Nivy

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 3569, výmera 715 m², druh poz. Záhrady, spôsob využ. p. 4, umiest. poz. 1,

Legenda:

Spôsob 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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 4293 v prílohe tohto posudku.

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 4293 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa LV č. 4293 v prílohe tohto posudku. Zápisy nesúvisia s ohodnocovaným pozemkom.

Iné údaje:

Podľa LV č. 4293 v prílohe tohto posudku.

1 Zápis GP č. 010-M94/2012 (č. overenia 502/12) na určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č. 3569 a 3563/26, Z-5563/12.

2 Zápis GP č. 010-M94/2012 (č. overenia 502/12) na určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č. 3569 a 3563/26, Z-5563/12.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.01.2014.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 4293 k.ú. Nivy, je evidovaný ohodnocovaný pozemok parc. č. 3569.

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

Pozemok parc. č. 3569, k.ú. Nivy.

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v obci Bratislava m. č. Ružinov, kat. ú. Nivy, v zastavanom území obce v území so záhradkárskym a chatovým využívaním, na okraji mestskej časti v smere Bajkalská ulica - Slovnaftská ulica. Pozemok je vzdialený cca 15 minút MHD do centrálnej časti mesta. Zástavka MHD sa nachádza vo vzdialenosti cca 500 m. V blízkosti sa nachádza železničná trať a diaľničná sieť.

Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, kultúrne stredisko, nemocnica, kostol, 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:

Pozemok v čase obhliadky nebol využívaný, je na ňom náletová zeleň. Na susedných pozemkoch sú umiestnené rodinné domy alebo rekreačné chaty s upravenými pozemkami.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú aj ohodnocované pozemky funkčné využitie územia: zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

S využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne známe riziká.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

POPIS

Pozemok parc. č. 3569 výmera 715 m² druh pozemku Záhrady je evidovaný na výpise z LV č. 4293. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, je rovinatý, s možnosťou napojenia na rozvody elektriky a vody. Prístup na pozemok je možný po verejnej komunikácii. Na pozemku sa nachádza náletová zeleň. Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na jestvujúcu infraštruktúru daného územia. Koeficient povyšujúcich faktorov je na úrovni 1,8 nakoľko sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností v lukratívnej mestskej časti Bratislavy. Koeficient povyšujúcich faktorov je stanovený 2,0, z dôvodu že sa jedná o nehnuteľnosť so zvýšeným záujmom o kúpu a pozemok je určený územným plánom na vyššie využitie ako je v súčasnosti. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok má funkčné využitie územia: zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3569	záhrada	715	715,00	1/1	715,00

Obec: Bratislava
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,50
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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
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 redukovujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 2,00 * 1,00$	2,9700
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9700$	197,18 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 715,00 \text{ m}^2 * 197,18 \text{ €/m}^2$	140 983,70 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 140 983,70 €
 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. 3569 (715 m ²)	140 983,70
Spolu VŠH	140 983,70
Zaokrúhlená VŠH spolu	141 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **141 000,00 €**
 Slovom: **Jedenstoštyridsaťjedentisíc Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

S využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne známe riziká.



V Bratislave dňa 13.1.2014

Ing. Miloš Golian

V. PRÍLOHY

objednávka č. OTS1400012 zo dňa 08.01.2014,
výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4293, zo dňa 13.01.2014, vytvorené
cez katastrálny portál,
informatívna kópia z mapy zo dňa 13.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
zemnoplánovacia informácia,
plána územia,
fotodokumentácia.