

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. OTS1302407 zo dňa 20.08.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 56/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov podľa reg. E KN parc.č. 18873, 18876/1, katastrálne územie Vinohrady, obec BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): 21 (12)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave dňa 22.08.2013

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 podľa reg. E KN parc.č. 18873, 18876/1, katastrálne územie Vinohrady, obec BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku: 20.08.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 17.08.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.08.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka č. OTS1302407 zo dňa 20.8.2013,
Územnoplánovacia informácia,
Mapa územia,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3667 zo dňa 16.08.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6747 čiastočný zo dňa 16.08.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
Informatívna kópia z mapy, k.ú. Vinohrady, zo dňa 16.08.2013,
Obhliadka nehnuteľnosti,
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. 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.

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.

Albert Bradáč a kol. - Vecné bremená od A po Z, Linde Praha, 2009, ISBN 978-80-7201-761-4.

Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť pozemky parc. č.18873, 18876/1 v celosti, z ktorých sa geometrickým plánom odčlení požadovaná časť.

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 nie je možná z dôvodu nedostatku vierohodných podkladov porovnateľných nehnuteľností pre danú lokalitu a typ pozemkov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 3667, k.ú. Vinohrady

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parc.č. 18873, výmera 377 m², druh p. záhrady, pôvodné k.ú. 0, um. p. 2,

Parc.č. 18874, výmera 221 m², druh p. zastavané plochy a nádvorí, pôvodné k.ú. 0, um. p. 2,

Parc.č. 18875, výmera 844 m², druh p. záhrady, pôvodné k.ú. 0, um. p. 2,

Legenda:

Umiestnenie pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, Slovenská republika

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 3667 v prílohe tohto posudku.

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Neuhas Karol, Kozmonautická 1, 821 02 Bratislava, Slovenská republika

Dátum narodenia: 13.02.1954

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:
Podľa LV č. 3667 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:
Bez zápisu.

Iné údaje:
PKV 14577 pre parcely reg. E KN 18873, 18874, 18875

Poznámka:
Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva č. 6747 čiastočný, k.ú. Vinohrady

A. Majetková podstata:
Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu
Parc.č. 18876/1, výmera 1219 m², druh p. záhrady, pôvodné k.ú. 0, um. p. 2,

Legenda:
Umiestnenie pozemku
2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, Slovenská republika
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:
Podľa LV č. 6747 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:
Bez zápisu.

Iné údaje:
Podľa LV č. 6747 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.08.2013.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia v rozsahu vyznačenia ohodnocovaných pozemkov na podklade katastrálnej mapy je v súlade so skutočným stavom.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :

Na listoch vlastníctva č. 3667 a 6747 k.ú. Vinohrady sú evidované pozemky E KN parc. č. 18873 a parc. č. 18876/1.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Parc. č. 18873, parc. č. 18876/1 kat. ú. Vinohrady.

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

Parc. č. 18874, 18875 evidované na LV č. 3667.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava m. č. Nové Mesto kat. ú. Vinohrady, mimo zastavanej časti obce. Pozemky sú svahovité, umiestnené v časti s využitím na rekreačné a záhradkárske účely. Prístup na pozemky je po nespevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na rozvod elektriny. Najbližšia zastávka MHD je vo vzdialenosti do 2 km. Do centrálnej časti mesta je od zastávky MHD bezproblémový prístup v trvaní do 30 min. Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, poliklinika, školy, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, 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:

Posudzované pozemky sa využívajú na rekreačné účely. V zmysle územného plánu je predmetné územie určené pre funkčné využitie Záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality. Pre toto územie bol schválený aj územný plán zóny s reguláciou - plochy pre individuálnu rekreáciu teda plochy pozemkov v chatových osadách, určené pre rekreačné aktivity vlastníkov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovanom pozemku neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená. Pozemok parc. č. 18873 je v spoluvlastníctve Hlavného mesta a súkromnej osoby. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne iné známe riziká.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Parcely registra "E" evidované na katastrálnej mape

POPIS

Pozemok registra "E" parc.č. 18873 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3667 a pozemok registra "E" parc. č. 18876/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6747 k. ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III. Terén v území je rovinatý. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody elektriny. Prístup na posudzovaný pozemok je po nespevnenej komunikácii. Dostupnosť zastávky MHD je vo vzdialenosti do 2 km.

Koeficient povyšujúcich faktorov je na hodnote 2,0 z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov v tejto lokalite.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na jestvujúcu infraštruktúru daného územia.

Pozemky sú využívané na rekreačné a záhradkárske účely. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého súčasťou sú aj ohodnocované pozemky funkčné využitie - záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality. Pre toto územie bol schválený aj územný plán zóny s reguláciou - plochy pre individuálnu rekreáciu teda plochy pozemkov v chatových osadách, určené pre rekreačné aktivity vlastníkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
18873	záhrada	377	377,00	1/1	377,00
18876/1	záhrada	1219	1219,00	1/1	1219,00
Spolu výmera					1 596,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov	0,70
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_d koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
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	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 0,90 * 0,80 * 1,10 * 1,00 * 2,00 * 1,00$	1,1088
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1088$	73,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,596,00 \text{ m}^2 * 73,61 \text{ €/m}^2$	117 481,56 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 18873	27 750,97
parcels č. 18876/1	89 730,59
Spolu	117 481,56

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 117 481,56 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcely registra "E" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 18873 (377 m ²)	27 750,97
Parcely registra "E" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 18876/1 (1 219 m ²)	89 730,59
Spolu pozemky (1 596,00 m²)	117 481,56
Spolu VŠH	117 481,56
Zaokrúhlená VŠH spolu	117 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 117 000,00 €
 Slovom: **Jedenstosedemnást' tisíc Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Pozemok parc. č. 18873 je v spoluvlastníctve Hlavného mesta a súkromnej osoby. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne iné známe riziká.

V Bratislave dňa 22.8.2013

Ing. Miloš Golian

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1302407 zo dňa 20.08.2013,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3667, zo dňa 16. 08.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6747, zo dňa 16. 08.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Informatívna kópia z mapy, zo dňa 16.08.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
5. Vyznačenie ohodnocovaných pozemkov na podklade katastrálnej mapy,
6. Územnoplánovacia informácia,
7. Mapa územia,
8. Fotodokumentácia.