

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

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1301550 zo dňa 27.05.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 42/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty novovzniknutého pozemku podľa C KN parc.č. 1070/2, oddeleného od pozemku parc. č. 1070 na základe GP č. 35/2013, podľa E KN parc. č. 473/1, katastrálne územie Dúbravka, obec BA - m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

Počet listov (z toho príloh): 25 (16)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave dňa 02.06.2013

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 novovzniknutého pozemku podľa C KN parc.č. 1070/2, oddeleného od pozemku parc. č. 1070 na základe GP č. 35/2013, podľa E KN parc. č. 473/1, katastrálne územie Dúbravka, obec BA - m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

2. Dátum vyžiadania posudku: 27.05.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 30.05.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.05.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom:

Geometrický plán č. 35/2013 na oddelenie pozemku p.č. 1070/2, vyhotoviteľ Peter Šidiík,
Územnoplánovacia informácia,
Mapa územia,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5920 čiastočný zo dňa 30.05.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
Výpis z katastra nehnuteľností, na pozemok parc. č. 1070, list vlastníctva nezaložený zo dňa 30.05.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
Informatívna kópia z mapy, k.ú. Dúbravka, zo dňa 31.05.2013,
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.

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.

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 novovzniknutý pozemok parc. č. 1070/2 podľa GP č. 35/2013.

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. 5920, k.ú. Dúbravka

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parc.č. 473/1, výmera 345 m², druh p. zastavané plochy a nádvoria, pôvodné k.ú. 0, um. p. 1,

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parc. č. 1070, výmera 755 m², druh p. zastavané plochy a nádvoria, spôsob využ. p. 22, u.p. 1, list mapy 1732,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekrýté parkovisko a ich súčasť

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

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

Titul nadobudnutia:
Podľa LV č. 5920 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:
Podľa LV č. 5920 v prílohe tohto posudku.
Zápisy nesúvisia s ohodnocovaným pozemkom.

Poznámka:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.05.2013.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Na oddelenie posudzovanej časti pozemku parc. č. 1070/2 veľkosti 10 m² bol vypracovaný geometrický plán č. 35/2013.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :

Na liste vlastníctva č. 5920 k.ú. Dúbravka je evidovaný pozemok E KN parc. č. 473/1 (C KN parc. č. 1070). Z tohto pozemku bol na základe GP č. 35/2013 odčlenený pozemok parc. č. 1070/2, ktorý je predmetom ohodnotenia.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Parc.č. 1070/2, kat. ú. Dúbravka, podľa GP č. 35/2013.

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

Zostatok pozemku E KN parc.č. 473/1, kat. ú. Dúbravka, podľa GP č. 35/2013.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemok sa nachádza v obci Bratislava m. č. Dúbravka kat. ú. Dúbravka, v zastavanej časti obce na rohu ulíc Žatevná, Novodvorská. Pozemok je rovinný, umiestnený v časti obce zastavanej prevažne rodinnými domami, občianskou vybavenosťou a obytnými domami. Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie a je ich možné napojiť na kompletnú technickú infraštruktúru. Do centrálnej časti mesta je bezproblémový prístup osobným automobilom ako aj MHD v trvaní do 20 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 nehnuteľnosti:

Na pozemku od ktorého je posudzovaný pozemok odčlenený sa nachádza verejná zeleň. Úmyslom využitia odčleneného pozemku v šírke cca 1 m a dĺžky cca 10 m je rozšírenie časti susedného pozemku parc. č. 1071 z dôvodu ľahšieho prístupu na pozemok parc. č. 1072.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na ohodnocovanom pozemku neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená. GP č. 35/2013 nie je potvrdený vyhotoviteľom ani nie je autorizačne a úradne overený. 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 DIFERENCIÁCIOU**2.1.1.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape****POPIS**

Pozemok parc.č. 1070/2 je novovzniknutý na základe GP č. 35/2013 oddelením od pozemku registra "E" parc. č. 473/1 ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 5920 k. ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV. Na pozemku od ktorého sa posudzovaný pozemok odčleňuje je umiestnená verejná zeleň. Terén v území je rovinný. 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. Dostupnosť zastávky MHD je do 5 min.

Koeficient povyšujúcich faktorov je na hodnote 1,2 z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov v tejto lokalite.

Koeficient redukujúcich faktorov je stanovený na hodnote 0,7 nakoľko sa jedná o pozemok, ktorý svojim umiestnením a tvarom nie je možné využiť na výstavbu zmysluplných objektov. Pozemok má šírku cca 1,0 m a dĺžku cca 10,0 m a bude využívaný na rozšírenie časti pozemku parc. č. 1071 na zlepšenie prístupu k pozemku parc. č. 1072. Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na jestvujúcu infraštruktúru daného územia. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie - málopodlažná zástavba obytného územia a k nim prislúchajúce zariadenia napr. menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň, zeleň pozemkov rodinných domov a obytných budov ako aj zariadenia technického vybavenie územia a dopravné plochy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1070/2	zastavaná plocha a nádvorie	10	10,00	1/1	10,00

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	1,60
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)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,20 * 0,70$	2,6208
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6208$	173,99 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 10,00 \text{ m}^2 * 173,99 \text{ €/m}^2$	1 739,90 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 1 739,90 €
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. 1070/2 (10 m ²)	1 739,90
Spolu VŠH	1 739,90
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 740,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 740,00 €**
Slovom: **Jedentisíc sedemstoštyridsať Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovanom pozemku neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená. GP č. 35/2013 nie je potvrdený vyhotoviteľom ani nie je autorizačne a úradne overený. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne iné známe riziká.

V Bratislave dňa 02.06.2013

Ing. Miloš Golian

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 27.05.2013,
2. Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5920, zo dňa 30. 05.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Výpis z katastra nehnuteľností, pre pozemok p. č. 1070 (nezaložený list vlastníctva), vytvorené cez katastrálny portál,
4. Informatívna kópia z mapy, zo dňa 31.05.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
5. GP č. 35/2013 zo dňa 20.05.2013, vyhotovil Peter Šidlík,
6. Územnoplánovacia informácia,
7. Mapa územia,
8. Fotodokumentácia.