

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. OTS1300766 zo dňa 03. 04. 2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 30/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" parc. č. 2999/21, 2999/32, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Počet listov (z toho príloh): 20 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 24.04.2013

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 reg. "C" parc. č. 2999/21, 2999/32, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV.

2. Dátum vyžiadania posudku: 03.04.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 22.04.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.04.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka č. OTS1300766 zo dňa 03.04.2013,
Mapa územia,
Územnoplánovacia informácia,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1 zo dňa 23.04.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2604 zo dňa 26.04.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
Kópia katastrálnej mapy zo dňa 23.04.2013, 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 iba pozemky bez stavieb na nich postavených.

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.1, k. ú. Karlova Ves

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape (iba ohodnocované pozemky)

Parc. č. 2999/21, výmera 468 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 17, um.p. 1,

Parc. č. 2999/32, výmera 174 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 16, um.p. 1,

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2999/32 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2604.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

16 - Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Kód umiestnenia 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 nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

Žiaden zápis v tejto časti LV nesúvisí s ohodnocovanými nehnuteľnosťami.

Iné údaje

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.04.2013.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 1 sú evidované ohodnocované pozemky parc. č. parc. č. 2999/21, 2999/32 k.ú. Karlova Ves,

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

Pozemky - parc. č. 2999/21, 2999/32 k.ú. Karlova Ves,

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

Stavba súp. č. 3322 umiestnená na pozemku parc. č. 2999/32.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Bratislava m. č. Karlova Ves, na ulici Staré grunty v zastavanom území obce. Pozemky sú vzdialené do 15 min. autom do stredu mesta. Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, polyklinika, školy, avšak dostupnosť celého mesta Bratislava zabezpečuje v dosahu osobného auta ako aj mestskej hromadnej dopravy služby a vybavenosť na úrovni hlavného mesta SR. Okolité zástavba je prevažne bytovými a administratívnymi budovami a občianskou vybavenosťou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku parc. č. 2999/32 je postavená administratívna budova evidovaná na liste vlastníctva č. 2604 k. ú. Karlova Ves, na pozemku parc. č. 2999/21 je dvor okolo budovy a parkovacia plocha pred budovou. Z hľadiska funkčného využitia podľa územného plánu mesta Bratislava je dané územie určené na umiestnenie plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. Prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch sú líniová a plošná zeleň.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocované nehnuteľnosti nie je zriadené záložné právo ani žiadne vecné bremená. Využitie pozemkov nie je v súlade s územným plánom mesta v zmysle vydanej územnoplánovacej informácie.

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

Pozemky parc. č. 2999/21 výmera 468 m², parc. č. 2999/32 výmera 174 m² druh pozemkov zastavané plochy a nádvorí sú evidované na liste vlastníctva č. 1, k. ú. Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce, v časti zastavanej prevažne administratívnymi a obytnými budovami a občianskou vybavenosťou. Terén je svahovitý so severovýchodnou orientáciou. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, vodovodu, kanalizácie, zemného plynu, káblovej televízie a telefónu). Prístup na pozemky je z verejnej asfaltovej komunikácie. Dostupnosť v rámci celého mesta osobným automobilom ako aj MHD je na dobrej úrovni.

Na pozemku parc. č. 2999/32 je umiestnená administratívna budova, na pozemku parc. č. 2999/21 je dvor okolo domu a parkovacia plocha pred domom.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu infraštruktúru daného územia. Koeficienty zvyšujúcich a redukujúcich faktorov nie sú uplatnené nakoľko sa jedná o zastavanú plochu administratívnej budovy s príslušenstvom a dvorom bez predpokladu zmeny.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2937/21	zastavaná plocha a nádvorie	468	468,00	1/1	468,00
2937/32	zastavaná plocha a nádvorie	174	174,00	1/1	174,00
Spolu výmera					642,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	7. nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 - 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
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	1,20
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _r koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,9700
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9700$	197,18 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 642,00 \text{ m}^2 * 197,18 \text{ €/m}^2$	126 589,56 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 2937/21	92 280,24
parcels č. 2937/32	34 309,32
Spolu	126 589,56

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

126 589,56 €

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. 2937/21 (468 m ²)	92 280,24
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 2937/32 (174 m ²)	34 309,32
Spolu pozemky (642,00 m²)	126 589,56
Spolu VŠH	126 589,56
Zaokrúhlená VŠH spolu	127 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **127 000,00 €**

Slovom: **Jedenstodvadsaťsedemtisíc Eur**

B. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocované nehnuteľnosti nie je zriadené záložné právo ani žiadne vecné bremená.
 Pri využívaní nehnuteľností nie sú spojené žiadne známe riziká.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1300766 zo dňa 03.04.2013,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1, zo dňa 23.04.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia z mapy zo dňa 23.04.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Územnoplánovacia informácia,
5. Mapa územia,
6. Fotodokumentácia,