

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. OTS1303909 zo dňa 19. 12. 2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 6/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 2104/19 k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

Počet listov (z toho príloh): 29 (20)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 12.01.2014

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. 2104/19 k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

2. Dátum vyžiadania posudku: 19.12.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 27.12.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.12.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Kópia z katastrálnej mapy,
Územnoplánovacia informácia,
GP č. 1206/2013 na oddelenie pozemku parc. č. 2104/19,
Mapa územia,

5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka, zo dňa 12.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Informatívna kópia z mapy zo dňa 27.12.2013, 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. 847, k. ú. Dúbravka

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 2104/3, výmera 3333 m², druh poz. Ostatné plochy, spôsob využ. p. 37, umiest. poz. 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

2 - 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, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

Podľa LV č. 847 v prílohe tohto posudku.

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 847 v prílohe tohto posudku.

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

Podľa LV č. 847 v prílohe tohto posudku.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa LV č. 847 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa LV č. 847 v prílohe tohto posudku. Zápisy nesúvisia s ohodnocovaným pozemkom.

Iné údaje:

Podľa LV č. 847 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.12.2013.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 847 k.ú. Dúbravka, je evidovaný pozemok parc. č. 2104/3 z ktorého je GP č. 1206/2013 oddelený ohodnocovaný pozemok parc. č. 2104/19.

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

Novovzniknutý pozemok parc. č. 2104/19.

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

Zostatok pozemku parc. č. 2104/3 po oddelení pozemku parc. č. 2104/19.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v obci Bratislava m. č. Dúbravka, v zastavanom území obce. Pozemok je na hranici obytnej časti a lesa s prechodnou zónou záhradkárskej a chatovej osady. Obytná časť je ohraničená výstavbou s občianskou vybavenosťou a administratívou s okrajom radových garáží pre osobné automobily. Pozemok je vzdialený cca 15 minút MHD do centrálnej časti mesta. Zástavka MHD sa nachádza v pešej dosažiteľnosti.

Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, kultúrne stredisko, kostol, obchody, 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 nemá konkrétne využitie, je na ňom náletová zeleň. Jedná sa o strmý svah medzi garážami a záhradami a medzi komunikáciou a záhradami.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú aj ohodnocované pozemky funkčné využitie územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

S využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne známe riziká.

2.1 STAVBY

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**2.2.1.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape****POPIS**

Pozemok parc. č. 2104/3 výmera 3333 m² druh pozemku Ostatné plochy je evidovaný na výpise z LV č. 847. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, je svahovitý, s možnosťou napojenia na kompletnú infraštruktúru. Prístup na pozemok je možný po verejnej asfaltovej a betónovej komunikácii. Na pozemku sa nachádza náletová zeleň.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu infraštruktúru daného územia. Koeficient zvyšujúcich faktorov je na úrovni 1,8 nakoľko sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností v lukratívnej mestskej časti Bratislavy. Koeficient redukujúcich faktorov je stanovený 0,7 z dôvodu tvaru pozemku, jeho umiestnenia bezprostredne vedľa garáží a obmedzenej možnosti výstavby. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú aj ohodnocované pozemky funkčné využitie územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2104/19	ostatná plocha	155	155,00	1/1	155,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

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	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	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
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	$k_{PD} = 0,70 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,80 * 0,70$	1,2860
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2860$	85,38 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 155,00 \text{ m}^2 * 85,38 \text{ €/m}^2$	13 233,90 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

13 233,90 €

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. 2104/19 (155 m ²)	13 233,90
Spolu VŠH	13 233,90
Zaokrúhlená VŠH spolu	13 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **13 200,00 €**Slovom: **Trinásťtisícdeväťsto Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

S využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne známe riziká.

V Bratislave dňa 12.1.2014

Ing. Miloš Golian

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1303909 zo dňa 19.12.2013,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 847, zo dňa 12.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia z mapy zo dňa 27.12.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Územnoplánovacia informácia,
5. Geometrický plán č. 1206/2013 na oddelenie pozemku parc. č. 2104/19,
6. Mapa územia,
7. Fotodokumentácia.