

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11, evid. číslo 9100034, tel. 02/63 830 416, 0905 624 128, e - mail : viloantal@stonline.sk

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

Číslo spisu (objednávky): Obj.č. OTS1300700 z 27. 3. 2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 51 / 2013

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku parc.č. 590/2 o výmere 220 m² katastrálne územie Rusovce, pre účel plánovaného prevodu vlastníctva podľa zak.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ako prípad hodný osobitného zreteľa

Počet listov (z toho príloh): 16 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku parc.č. 590/2 o výmere 220 m² katastrálne územie Rusovce, pre účel plánovaného prevodu vlastníctva podľa zak.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ako prípad hodný osobitného zreteľa

2. Dátum vyžiadania posudku: 27. 3. 2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
11. 4. 2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.4. 2013

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1779 K. ú. Rusovce

Kópia z katastrálnej mapy, p.č. 590/2 K. ú. Rusovce

Geometrický plán č. 02/2013 z 28.2.2013

Územnoplánovacia informácia

5.2 Získané znalcom :

Fotodokumentácia a obhliadka nehnuteľnosti

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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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.

Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 1779 - čiast. K. ú. Rusovce

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 1290/2 ostatné plochy o výmere 1202 m²

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu

Iné údaje:

Podľa zápisu.

9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15. 4. 2013 za účasti zástupcu objednávateľa
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.4.2013

10. Osobitné požiadavky objednávateľa:
Neboli vznesené.

11. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:
Prevod vlastníctva

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1779 - čiastočný v k.ú.Rusovce.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 590/2 záhrada o výmere 274 m²

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu

Iné údaje:

Podľa zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.4.2013 za účasti zástupcu objednávateľa

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11. 4. 2013

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia sa nevyžaduje, lebo nie je predmetom ohodnotenia nie je stavba.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli

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

Pozemky:

- parc. KN č. 590 / 2

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v zastavanej časti MČ Bratislava - Rusovce.

Od hlavného mesta SR Bratislavy sú Rusovce vzdialené približne 10 km a dopravné spojenie je mestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 15 min. Obec je vyhľadávaným obytným satelitom hlavného mesta Bratislavy, pre krátku vzdialenosť a dobré podmienky bývania.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je určený na zástavbu rodinným domom. Iné využitie je možné v súlade s podmienkami platného územného plánu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri obhliadke neboli zistené žiadne riziká vplývajúce na užívanie pozemku, aj keď je situovaný v ochrannom pásme železnice

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Stavebný pozemok

POPIS

Pozemok parcela číslo 590/2 sa nachádza v intraviláne , v okrajovej časti MČ Bratislava Rusovce, s prístupom z Vývojovej ul. Pozemok je užívaný ako záhrada a je rovinatý . V okolí sú situované rodinné domy v rámci pôvodnej zástavby rodinných domov.

Pôvodný pozemok p.č. 590/2 bol geom. plánom oddelený, čím bola zmenšená jeho výmera.

V okolí sú vybudované inžinierske siete , na ktoré je napojená okolitá zástavba , pozemok sa nachádza v ochrannom pásme železnice, ktoré je 60m od osi železničnej trate.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,0 -1,3

- pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu 1,1 jedná sa o územie bytových domov,

Koeficient intenzity využitia pre stavby, s nezávadnou prevádzkou daný hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0 z dôvodu , že územie má dostupnosť peši do centra mestskej časti Rusovce v čase 10 min.

Koeficient obchodnej a priemyselnej intenzity , interval 1,2 - 1,5

Pre predmetné územie s možnosťou zástavby rod. domov je stanovené hodnotou 1,3

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 -1,5

Pozemky je možné napojiť na všetky jestvujúce inžinierske site v okolí , buď priamo, alebo v dostupnej vzdialenosti.

pre danú lokalitu stanovujem hodnotu 1,5

Koeficient zvyšujúcich faktorov a negatívnych faktorov

Výsledný koeficient stanovujem v celkovej hodnote 1,0

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1290/2	záhrada	220	220,00	1/1	220,00

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
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 druhu pozemku	zastavaná plocha, nádvorcia a záhrady pri stavbách d) veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v písmene c)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	2,1450
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1450$	142,4100 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 220,00 \text{ m}^2 * 142,41 \text{ €/m}^2$	31 330,20 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

31 330,20 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Stavebný pozemok - parc. č. 1290/2 (220 m ²)	31 330,20
Spolu VŠH	31 330,20
Zaokrúhlená VŠH spolu	31 300,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **31 300,00 €**

Slovom: **Tridsaťjedentisícristo Eur**

V Bratislava dňa 11.4.2013

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva
- Fotodokumentácia
- Geometrický plán č. 170-1/2012
- Územnoplánovacia informácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 51/2013 znaleckého denníka č. 1/2013

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 51 / 2013