

Znalec:
Evidenčné číslo:
Mobil:

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1303885 zo dňa 17. 12. 2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 2/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" parc. č. 2070/1, 2070/9, 2070/23, 2070/36, 2070/37, 2070/44, 2070/57, katastrálne územie Vajnory, obec BA-m.č. Vajnory, okres Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): ()
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 10.01.2014

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 - stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" parc. č. 2070/1, 2070/9, 2070/23, 2070/36, 2070/37, 2070/44, 2070/57, katastrálne územie Vajnory, obec BA-m.č. Vajnory, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku: 17.12.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 07.01.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07.01.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka,
Územnoplánovacia informácia,
GP č. 1/2013 na oddelenie pozemku parc. č. 2070/57,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2937 zo dňa 07.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3688 zo dňa 07.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Informatívna kópia z mapy zo dňa 07.01.2014, 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť bez stavieb postavených na posudzovaných pozemkoch.

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 diferenciácie. Porovnávacia 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.2937 - čiastočný, k. ú. Vajnory

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 2070/8, výmera 6996 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 25, um.p. 1,
Parc. č. 2070/37, výmera 163 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 18, um.p. 1,

Ostatné parcely podľa LV č. 2937 v prílohe tohto posudku.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Zápisy nesúvisia s ohodnocovanými pozemkami a sú uvedené na LV č. 2937 v prílohe tohto posudku.

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. 2937 v prílohe tohto posudku.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa LV č. 2937 v prílohe tohto posudku.

C. Ľarchy:

Vecné bremeno - právo cesty na časti parc. č. 2070/8 v rozsahu vyznačenom geom. planom C.30168147-425-26/95 v prospech vlastníka nehnuteľnosti na pozemku parc. č. 2070/15 podľa rozhodnutia PU č. 1169/92/PU-TR-12

Predkupné právo na parc. č. 2048/56 v prospech SR-Slovenská správa letísk do 5 rokov podľa V-398/03 zo dňa 14.4.2004

Iné údaje

Podľa LV č. 2937 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva č.3688 - čiastočný, k. ú. Vajnory

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 2070/1, výmera 3685 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 18, um.p. 1,
Parc. č. 2070/9, výmera 157 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 16, um.p. 1,
Parc. č. 2070/23, výmera 2082 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 18, um.p. 1,
Parc. č. 2070/36, výmera 193 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 16, um.p. 1,
Parc. č. 2070/44, výmera 462 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 17, um.p. 1,

Ostatné parcely podľa LV č. 3688 v prílohe tohto posudku.

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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. 3688 v prílohe tohto posudku.

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

Podľa LV č. 3688 v prílohe tohto posudku.

Zápis nesúvisí s ohodnocovanými nehnuteľnosťami.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa LV č. 3688 v prílohe tohto posudku.

C. Ľarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje

Podľa LV č. 3688 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.01.2014.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 2937 (v prílohe tohto posudku) sú evidované pozemky parc. č. 2070/8, 2070/37, k.ú. Vajnory. Na liste vlastníctva č. 3688 (v prílohe tohto posudku) sú evidované pozemky parc. č. 2070/1, 2070/9, 2070/23, 2070/36, 2070/44, k.ú. Vajnory. Pozemok parc. č. 2070/57 je novovzniknutý podľa GP č. 1/2013 oddelený od pozemku parc. č. 2070/8.

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

Pozemky parc. č. 2070/8, 2070/37, 2070/1, 2070/9, 2070/23, 2070/36, 2070/44, k.ú. Vajnory, Novovzniknutý pozemok parc. č. 2070/57 podľa GP č. 1/2013, k.ú. Vajnory,

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

Všetky pozemky evidované na LV. č. 2937 a 3688 mimo ohodnocovaných, Zostávajúca časť pozemku parc. č. 2070/8 podľa GP č. 1/2013, k.ú. Vajnory, Stavby postavené na ohodnocovaných pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Bratislava m. č. Vajnory, v zastavanom území obce. Pozemky sú vzdialené od centra mesta Bratislava do 20 min. jazdy osobným automobilom. MHD je dostupná pešou chôdzou. Pozemky sú umiestnené vedľa hlavnej komunikácie spájajúcej mestskú časť Vajnory s mestskou časťou Rača. V okolí je výstavba najmä skladových, obchodných a výrobných areálov. V bezprostrednej blízkosti vedľa ohodnocovaných pozemkov sa nachádza jazero alebo skôr močiar s prislúchajúcou flórou.

V mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, 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:

Na ohodnocovaných pozemkoch sú umiestnené tri hlavné stavby označené súpisným číslom a ďalšie drobné stavby ako prístrešky, garáže a podobne. Ich využitie je čiastočné.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú aj ohodnocované pozemky funkčné využitie územia: Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na výpise z katastra nehnuteľností, LV č. 2937 je na časť pozemku parc. č. 2070/8, zriadené vecné bremeno - právo cesty v prospech vlastníka nehnuteľnosti na pozemku parc. č. 2070/15. Vo výpočte je z pozemku parc. č. 2070/8 uvažovaná iba oddelená časť parc. č. 2070/57, ktorá nie je týmto ovplyvnená. Z 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 "C" evidované na katastrálnej mape****POPIS**

Pozemky parc. č. 2070/8 výmera 6996 m², parc. č. 2070/37, druh Zastavané plochy a nádvoria, sú evidované na liste vlastníctva č. 2937, k. ú. Vajnory. Z pozemku parc. č. 2070/8 bol GP č. 1/2013 odčlenený posudzovaný pozemok parc. č. 2070/57 výmera 280 m² druh Zastavané plochy.

Pozemky parc. č. 2070/1 výmera 3685 m², parc. č. 2070/9 výmera 157 m², parc. č. 2070/23 výmera 2082 m², parc. č. 2070/36 výmera 193 m², parc. č. 2070/44 výmera 462 m², druh Zastavané plochy a nádvoria, sú evidované na liste vlastníctva č. 3688 k. ú. Vajnory. Všetky ohodnocované pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava - m.č. Vajnory, okres Bratislava II v zastavanom území obce. Pozemky sú prístupné z Rybníckej ulice - komunikácie spájajúcej mestské časti Vajnory a Rača. Terén v území kde sa pozemky nachádzajú je rovinný. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody elektriny, vodovodu, zemného plynu a telefónu. Dostupnosť v rámci centra je osobným automobilom do 20 minút, zastávka MHD je v pešej dosahovateľnosti. Na ohodnocovaných pozemkoch sú umiestnené stavby so súpisnými číslami, vedľajšie stavby ako prístrešky a garáže a spevnené a nespevnené plochy okolo stavieb.

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

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú aj ohodnocované pozemky funkčné využitie územia: Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2070/1	zastavaná plocha a nádvorie	3685	3685,00	1/1	3685,00
2070/9	zastavaná plocha a nádvorie	157	157,00	1/1	157,00
2070/23	zastavaná plocha a nádvorie	2082	2082,00	1/1	2082,00
2070/36	zastavaná plocha a nádvorie	193	193,00	1/1	193,00
2070/44	zastavaná plocha a nádvorie	462	462,00	1/1	462,00
2070/37	zastavaná plocha a nádvorie	163	163,00	1/1	163,00
2070/57	zastavaná plocha a nádvorie	280	280,00	1/1	280,00
Spolu výmera					7 022,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. 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	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,10

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	4. priemyselná poloha	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00$	2,0077
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0077$	133,29 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 7\,022,00 \text{ m}^2 * 133,29 \text{ €/m}^2$	935 962,38 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 2070/1	491 173,65
parcelsa č. 2070/9	20 926,53
parcelsa č. 2070/23	277 509,78
parcelsa č. 2070/36	25 724,97
parcelsa č. 2070/44	61 579,98
parcelsa č. 2070/37	21 726,27
parcelsa č. 2070/57	37 321,20
Spolu	935 962,38

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

935 962,38 €

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. 2070/1 (3 685 m ²)	491 173,65
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 2070/9 (157 m ²)	20 926,53
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 2070/23 (2 082 m ²)	277 509,78
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 2070/36 (193 m ²)	25 724,97
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 2070/44 (462 m ²)	61 579,98
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 2070/37 (163 m ²)	21 726,27
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 2070/57 (280 m ²)	37 321,20
Spolu pozemky (7 022,00 m²)	935 962,38
Spolu VŠH	935 962,38
Zaokrúhlená VŠH spolu	936 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **936 000,00 €**Slovom: **Deväťstotridsaťšesťtisíc Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na výpise z katastra nehnuteľností, LV č. 2937 je na časť pozemku parc. č. 2070/8, zriadené vecné bremeno - právo cesty v prospech vlastníka nehnuteľnosti na pozemku parc. č. 2070/15. Vo výpočte je z pozemku parc. č. 2070/8 uvažovaná iba odčlenená časť parc. č. 2070/57, ktorá nie je týmto ovplyvnená. Z využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne iné známe riziká.

V Bratislave dňa 10.1.2014

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1303885 zo dňa 17.12.2013,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2937 - čiastočný zo dňa 07.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3688 - čiastočný zo dňa 07.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Informatívna kópia z mapy zo dňa 07.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
5. Geometrický plán č. 1/2013, vyhotovil Ing. Ivan Handrlica, Rajecká 5, 821 07 Bratislava,
6. Územnoplánovacia informácia,
7. Mapa územia,
8. Fotodokumentácia,