

Znalec: Ing. Miloš Golian,
Evidenčné číslo: 910 918
Mobil:

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 16.05.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 38/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 2670/15, 2670/16, 2670/17, katastrálne územie Ružinov, obec BA - m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Počet listov (z toho príloh): 20 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave dňa 22.05.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 2670/15, 2670/16, 2670/17, katastrálne územie Ružinov, obec BA - m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

2. Dátum vyžiadania posudku: 16.05.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 17.05.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.05.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1201 zo dňa 19.05.2013, vytvorené cez katastrálny portál, Informatívna kópia z mapy, k.ú. Ružinov, zo dňa 19.05.2013, vytvorené cez katastrálny portál, Mapa územia,

5.2 Získané znalcom :

Zistenie 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. 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.

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 MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť 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. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií na internete, resp. v tlači je len orientačný a vypovedá okrem ponúkanej ceny aj o dĺžke časového intervalu ponuky nehnuteľnosti na trhu za uvádzané kúpnopredajné ceny.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov, (LV str. č. 1/41,11/41,32/41,33/41, 38/41, 39/41, 41/41; na ostatných stranách sú evidované pozemky a stavby, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia, alebo zápisy, ktoré nesúvisia s posudzovanými pozemkami)

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č. 2670/15, výmera 21 m², Zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. 17, um. p. 1,

Plomba vyznačená na základe Z - 6446/2013

Parc.č. 2670/16, výmera 11 m², Zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. 17, um. p. 1,

Plomba vyznačená na základe Z - 6446/2013

Parc.č. 2670/17, výmera 93 m², Zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. 15, um. p. 1, právny vzť. 5,

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2670/17 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4660.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová 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

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavbypostavenej na tomto pozemku

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

Poznámka:

Podľa LV č. 1201 v prílohe tohto posudku.

C. Ďarchy:

Podľa LV č. 1201 v prílohe tohto posudku.

Žiaden zápis v tejto časti LV nesúvisí s ohodnocovanými nehnuteľnosťami.

Iné údaje

Podľa LV č. 1201 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.05.2013.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Jedná sa o pozemky zastavané stavbami.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 1201 k.ú. Ružinov sú evidované ohodnocované pozemky parc. č. 2670/15, 2670/16, 2670/17.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Parc.č. 2670/15, 2670/16, 2670/17, kat. ú. Ružinov

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

Všetky ostatné pozemky a stavby evidované na liste vlastníctva č. 1201.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava m. č. Ružinov kat. ú. Ružinov, v zastavanej časti obce na ulici Ľaliová, miestna časť Prievoz. Pozemky sú rovinaté, umiestnené v časti obce zastavanej prevažne rodinnými domami, a občianskou vybavenosťou (v blízkosti sa nachádza športový areál). 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 nehnuteľností:

Na pozemku parc. č. 2670/5 sa nachádza garáž, na pozemku parc. č. 2670/16 sa nachádza sklad a na pozemku parc. č. 2670/17 sa nachádza rodinný dom. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva č. 1201 v časti farchy nie sú na predmetné pozemky evidované žiadne zápisy. Na pozemkoch sú stavby ktorých vlastníkom nie je vlastníkom pozemkov.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvorcia

POPIS

Pozemky parc.č. 2670/15, 2670,16, 2670/17 sú evidované na liste vlastníctva č. 1201 k. ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce, sú rovinaté, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie. Na pozemku parc. č. 2670/5 sa nachádza garáž, na pozemku parc. č. 2670/16 sa nachádza sklad a na pozemku parc. č.

2670/17 sa nachádza rodinný dom. Dostupnosť v rámci mestskej časti je prijateľná peši aj osobným autom. Dostupnosť zastávky MHD je do 5 min. Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na jestvujúcu infraštruktúru daného územia. Výsledná jednotková všeobecná hodnota pozemku je v súlade s porovnateľnými pozemkami, ktoré sú ponúkané v danej lokalite realitnými agentúrami prostredníctvom internetových portálov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2670/15	zastavaná plocha a nádvorie	21	21,00	1/1	21,00
2670/16	zastavaná plocha a nádvorie	11	11,00	1/1	11,00
2670/17	zastavaná plocha a nádvorie	93	93,00	1/1	93,00
Spolu výmera					125,00

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	1,50
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	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	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient znižujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,7000
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,7000$	179,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 125,00 \text{ m}^2 * 179,25 \text{ €/m}^2$	22 406,25 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 2670/15	3 764,25
parcels č. 2670/16	1 971,75
parcels č. 2670/17	16 670,25
Spolu	22 406,25

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

22 406,25 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 2670/15 (21 m ²)	3 764,25
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 2670/16 (11 m ²)	1 971,75
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 2670/17 (93 m ²)	16 670,25
Spolu pozemky (125,00 m²)	22 406,25
Spolu VŠH	22 406,25
Zaokrúhlená VŠH spolu	22 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **22 400,00 €**Slovom: **Dvadsaťdvatisícštyristo Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva č. 1201 v časti Ľarchy nie sú na predmetné pozemky evidované žiadne zápisy. Na pozemkoch sú stavby ktorých vlastník nie je vlastníkom pozemkov.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 16.05.2013,
2. Výpis z listu vlastníctva č. 1201, vyhotovený dňa 19. 05.2013,
3. Informatívna kópia z mapy, vyhotovená dňa 19.05.2013,
4. Mapa územia,
5. Fotodokumentácia.