

Znalec:
Evidenčné číslo:
Mobil:

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1402414 zo dňa 04.09.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 82/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 5018/318, katastrálne územie Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Počet listov (z toho príloh): (11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 23.09.2014

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 pozemku parc. č. 5018/318, katastrálne územie Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

2. Dátum vyžiadania posudku: 04.09.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 11.09.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.09.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka,
Územnoplánovacia informácia,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1 - čiastočný zo dňa 16.09.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Kópia katastrálnej mapy zo dňa 16.09.2014, 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 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. 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.1 - čiastočný, k. ú. Ružinov

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 5018/318, výmera 86 m², druh pozemku záhrady, sp. využ. p. 4, um.p. 1,

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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.

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku. Zápisy nesúvisia s ohodnocovaným pozemkom.

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 11.09.2014.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Jedná sa o pozemok. Technická dokumentácia nie je potrebná.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 1 čiastočný (v prílohe tohto posudku) je evidovaný pozemok parc. č. 5018/318, k.ú. Ružinov. Na katastrálnej mape je zakreslený ohodnocovaný pozemok.

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

Pozemok - parc. č. 5018/318 k.ú. Ružinov,

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Bratislava m. č. Ružinov, v zastavanom území obce. Pozemok je vzdialený od centra mesta do 20 min. jazdy osobným automobilom. MHD je dostupná pešou chôdzou. Umiestnený je pozdĺž hlavnej komunikácie - Slovačská, v záhradkárskej osade Veľké záhrady. Pozemok je prístupný z verejnej komunikácie cez bránu záhradkárskej osady, ďalej po nespevnenej komunikácii v rámci osady.

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

Ohodnocovaný pozemok bol v čase obhliadky využívaný ako záhrada v záhradkárskej osade Veľké záhrady. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie - rekreácia v prírodnom prostredí t. j. územia slúžiace oddychu a pobytu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na výpise z katastra nehnuteľností v časti ľarchy nie je na pozemok parc. č. 5018/318 žiaden zápis. Z využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne 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**

Ohodnocovaný pozemok parc. č. 5018/318 výmera 86 m², druh záhrada je evidovaný na liste vlastníctva č. 1, k. ú. Trnávka, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, v časti pozdĺž frekventovanej komunikácie zabezpečujúcej prístup k areálu rafinérie Slovnaft. Terén v území je rovinatý. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny a vodovodu). Prístup na pozemok je z verejnej asphaltovanej komunikácie cez vstupnú bránu do záhradkárskej osady Veľké záhrady, ďalej nespevnenými komunikáciami. Dostupnosť v rámci centra je osobným automobilom do 20 minút, zastávka MHD je v dosahu pešej chôdze. Ohodnocovaný pozemok bol v čase obhliadky využívaný ako záhrada v rámci záhradkárskej osady.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na jestvujúcu infraštruktúru daného územia. Koeficient povyšujúcich faktorov má hodnotu 1,2 nakoľko sa jedná o lokalitu v zastavanom území mesta so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie - rekreácia v prírodnom prostredí t. j. územia slúžiace oddychu a pobytu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5018/318	záhrada	86	86,00	1/1	86,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 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 _p 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	4. priemyselná poloha	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,20 * 1,00$	0,8316
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,8316$	55,21 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 86,00 \text{ m}^2 * 55,21 \text{ €/m}^2$	4 748,06 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota nebola počítaná.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

4 748,06 €

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. 5018/318 (86 m ²)	4 748,06
Spolu VŠH	4 748,06
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 750,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 750,00 €**

Slovom: **štyritisíc sedemstopäťdesiat Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na výpise z katastra nehnuteľností v časti Ľarchy nie je na pozemok parc. č. 22139/6 žiaden zápis. Z využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne známe riziká.

V Bratislave dňa 23.9.2014

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1402414 zo dňa 04.09.2014,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1 - čiastočný, zo dňa 16.09.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia z mapy zo dňa 16.09.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Územnoplánovacia informácia,
5. Mapa predmetného územia,
6. Fotodokumentácia,