

Meno, adresa znalca: STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. Augusta č. 32, Bratislava,
IČO: 45 549 192, zápis v OR SR oddiel: Sro, vložka č:65263/B,
Ing. Iveta Grebáčová, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby
- odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99
Bratislava, IČO: 00603481, DIČ: 2020372596

Číslo spisu (objednávky): objednávka číslo OTS 1300673

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 85/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov parc.č.
1839/1, 1840/1, 1841/2 (pod GP), k.ú. Lamač, obec Bratislava mestská časť
Lamač, obec Bratislava IV pre účel zamýšľaného prevodu.

Počet listov (z toho príloh): 24(16)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave 11.4.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu novovytvorených pozemkov p.č. 1839/1, 1840/1, 1841/2 (pod GP), k.ú. Lamač, obec Bratislava mestská časť Lamač, obec Bratislava IV.

2. Dátum vyžiadania posudku: 21.3.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 2.4.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 2.4.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku :

Objednávka číslo OTS 1300673

Výpis z katastra nehnuteľností 744, k.ú. Lamač, vytvorená cez katasterportál,

Výpis z katastra nehnuteľností 1, k.ú. Lamač, vytvorená cez katasterportál, Kópia z katastrálnej mapy,

Geometrický plán č.54/2006 na oddelenie pozemku parc.č. 1840/1, 1841/2, k.ú.:Lamač, vypracovaný firmou Ing. Juraj Prachár,

Geometrický plán č.34/2011 na oddelenie pozemkov p.č.1839/1, 1839/2, 1839/3, 1839/4, k.ú.:Lamač, vypracovaný firmou GKK - geodetická služba, s.r.o.,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 25.3.2013, Súborné stanovisko k návrhu na predaj za oblasť dopravy, vydané Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy,

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení 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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon 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. 461/2009 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.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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

Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely.

Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Žiadne.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zamýšľaný prevod.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. a 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava IV

Obec: BA-m.č. Lamač

Katastrálne územie: Lamač

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.744

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.1840, záhrada o výmere 1137 m², 4, 1,

parc.č.1841, vinice o výmere 177 m², 3, 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

3 - Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI

1. Hlavné mesto SR Bratislava - Reštaurácie a jedálne, Panenská 33, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Žiadne.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava IV

Obec: BA-m.č. Lamač

Katastrálne územie: Lamač

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.1839, ostatné plochy o výmere 320 m², 37,

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:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Žiadne.

Geometrický plán č.54/2006 na oddelenie pozemku parc.č. 1840/1, 1841/2, k.ú.:Lamač, vypracovaný firmou Ing. Juraj Prachár,

VÝKAZ VÝMER

doterajší stav

parc.č.1840, záhrada o výmere 1137 m²

parc.č.1841, vinice o výmere 177 m²

nový stav

parc.č.1840/1, záhrada o výmere 810 m²

parc.č.1840/2, záhrada o výmere 202 m²

parc.č.1840/3, záhrada o výmere 125 m²

parc.č.1841/1, vinica o výmere 138 m²

parc.č.1841/2, vinica o výmere 39 m²

Geometrický plán č.34/2011 na oddelenie pozemkov p.č.1839/1, 1839/2, 1839/3, 1839/4, k.ú.:Lamač, vypracovaný firmou GKK - geodetická služba, s.r.o.,

VÝKAZ VÝMER

doterajší stav

parc.č.1839, ostatné plochy o výmere 320 m²

nový stav

parc.č.1839, zaniká

parc.č.1839/1, ostatné plochy o výmere 200 m²

parc.č.1839/2, ostatné plochy o výmere 63 m²

parc.č.1839/3, ostatné plochy o výmere 48 m²

parc.č.1839/4, zastavané plochy o výmere 9 m²

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 2.4.2013.

d) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 1, 744, k.ú.: Lamač

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

pozemky parc.č. 1839/1, 1840/1, 1841/2 (pod GP), k.ú. Lamač, obec Bratislava mestská časť Lamač, obec Bratislava IV.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 pozemky

Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza pri ulici Lamačská cesta v Bratislave v mestskej časti Lamač.

Pozemok sa nachádza v časti medzi železnicou a diaľnicou. V okolí sa nachádzajú malé administratívne a výrobné budovy.

Dopravnú dostupnosť do ostatných častí Bratislavy zabezpečujú linky MHD - autobusy, ktorých zastávky sa nachádzajú v pešej vzdialenosti.

Pracovné príležitosti obyvateľov Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídlia orgány a inštitúcie hl. mesta, kultúra, školstvo a zdravotníctvo nad úrovňou ostatných krajov.



Analýza využitia nehnuteľnosti:

Územným plánom je funkčné využitie územia - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných. Ide o nezastavaný pozemok preto som použila koeficient povyšujúcich faktorov 1,5.



Analýza rizík:

Pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme diaľnice a železnice.

Prístup na pozemky je cez oddelené pásy, ktoré sú pripravené na dostavbu Lamačskej cesty na štvorprúdovú.

Momentálne je prístup na pozemok cez pozemky Hl. mesta SR.

Bratislavy. Použila som koeficient redukujúcich faktorov

0,8.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1840/1	záhrada	810	810,00	1/1	810,00
1841/2	záhrada	39	39,00	1/1	39,00
1839/1	ostatná plocha	200	200,00	1/1	200,00
Spolu výmera			1 049,00		

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	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	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	0,90
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
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.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	Ochranné pásma prístup	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 0,80$	2,1870
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}HMJ = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1870$	145,19 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}HPOZ = M * V\check{S}HMJ = 1\,049,00 \text{ m}^2 * 145,19 \text{ €/m}^2$	152 304,31 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1840/1	117 603,90
parcela č. 1841/2	5 662,41
parcela č. 1839/1	29 038,00
Spolu	152 304,31

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 152 304,31 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
pozemky - parc. č. 1840/1 (810 m ²)	117 603,90
pozemky - parc. č. 1841/2 (39 m ²)	5 662,41
pozemky - parc. č. 1839/1 (200 m ²)	29 038,00
Spolu VŠH	152 304,31
Zaokrúhlená VŠH spolu	152 000,00

V Bratislave dňa 11.4.2013

STATUS Plus, s.r.o.,
Ing. Iveta Grebáčová

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností 744, k.ú. Lamač, vytvorená cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností 1, k.ú. Lamač, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia z katastrálnej mapy,
- Geometrický plán č.54/2006 na oddelenie pozemku parc.č. 1840/1, 1841/2, k.ú.:Lamač, vypracovaný firmou Ing. Juraľ Prachár,
- Geometrický plán č.34/2011 na oddelenie pozemkov p.č.1839/1, 1839/2, 1839/3, 1839/4, k.ú.:Lamač, vypracovaný firmou GKK - geodetická služba, s.r.o.,
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 25.3.2013,
- Súborné stanovisko k návrhu na predaj za oblasť dopravy, vydané Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, evidenčné číslo 900247.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.85/2013 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu.

V Bratislave dňa 11.4.2013

STATUS PLUS,s.r.o
Ing. Iveta Grebáčová