

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 nohonoly nennuteiností

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka číslo OTS 1301017 SNM/13/66/JT

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 103/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 3556/2 a novovzniknutého pozemku parc.č. 3556/7, k.ú. Vrakuňa, obec Bratislava mestská časť Vrakuňa, obec Bratislava II (podľa GP č.14/2013 vyhotoveného firmou GKK s.r.o.) pre účel zamýšľaného prevodu.

Počet listov (z toho príloh): 18(10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave 15.5.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 3556/2 a novovzniknutého pozemku parc.č. 3556/7, k.ú. Vračuňa, obec Bratislava mestská časť Vračuňa, obec Bratislava II (podľa GP č.14/2013 vyhotoveného firmou GKK s.r.o.).

2. Dátum vyžiadania posudku: 18.4.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 2.5.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 2.5.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku :

Objednávka číslo OTS 1301017 SNM/13/66/JT

Výpis z katastra nehnuteľností 1095, k.ú. Vračuňa, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy,

Kópia GP č.14/2013 vyhotoveného firmou GKK-geodetická služba s.r.o.,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 19.4.2013

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 II

Obec: BA-m.č. Vrakuňa

Katastrálne územie: Vrakuňa

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1095

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.3556/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 12601 m², 22, 1, 501

parc.č.3556/2, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 547 m², 22, 1, 501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná

cesta, chodník, nekryté parkoviisko a ich súčasti

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Žiadne.

Geometrický pl č.14/2013 vyhotovený firmou GKK-geodetická služba s.r.o.,na oddelenie pozemku p.č.3556/7

doterajší stav

parc.č. 3556/1 zastavané plochy o výmere 12601 m²

nový stav

parc.č. 3556/1 zastavané plochy o výmere 12050 m²

parc.č. 3556/7 zastavané plochy o výmere 551 m²

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 2.5.2013.

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. 1095, k.ú.: Vrakuňa.

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

pozemok parc.č. 3556/2,

novovzniknutý pozemok parc.č. 3556/7, k.ú.Vrakuňa, obec Bratislava mestská časť Vrakuňa, obec Bratislava II (podľa GP č.14/2013 vyhotovenej firmou GKK-geodetická služba s.r.o.).

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

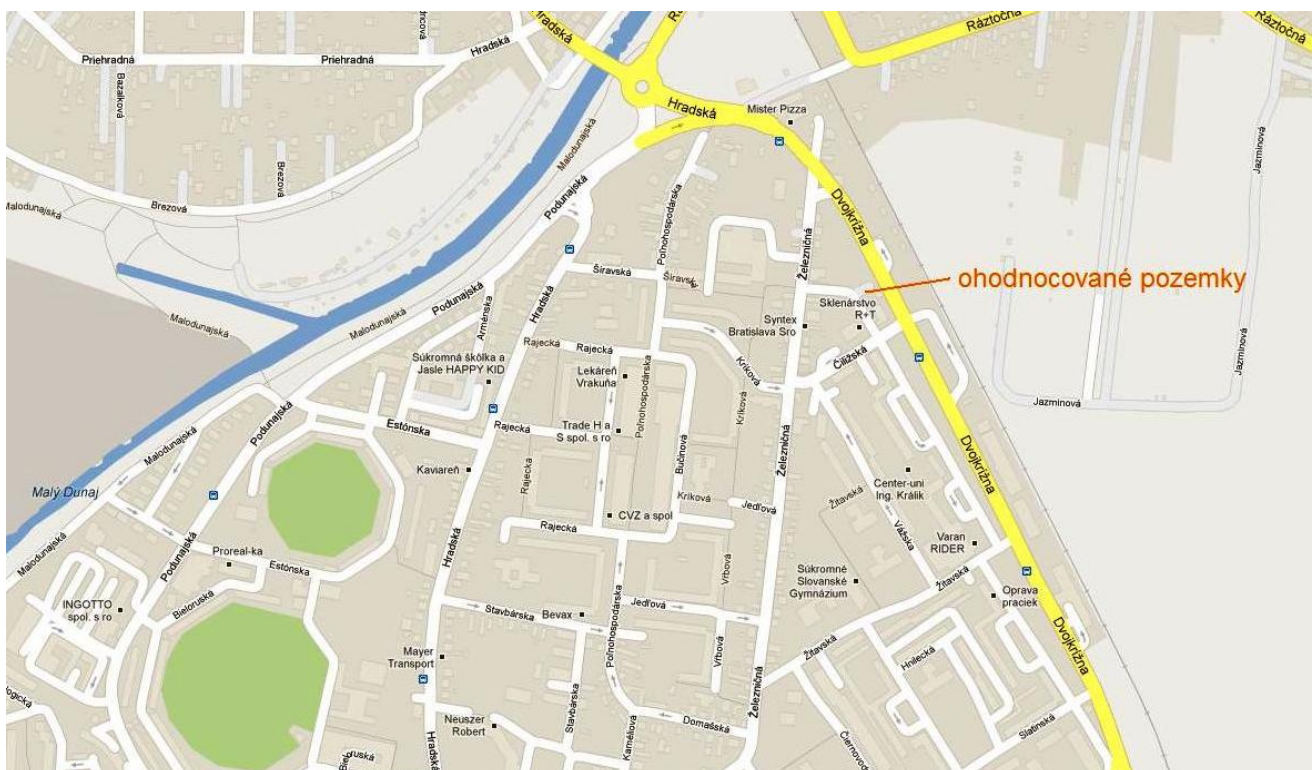
2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 novovzniknuté pozemky

Analýza polohy nehnuteľností:

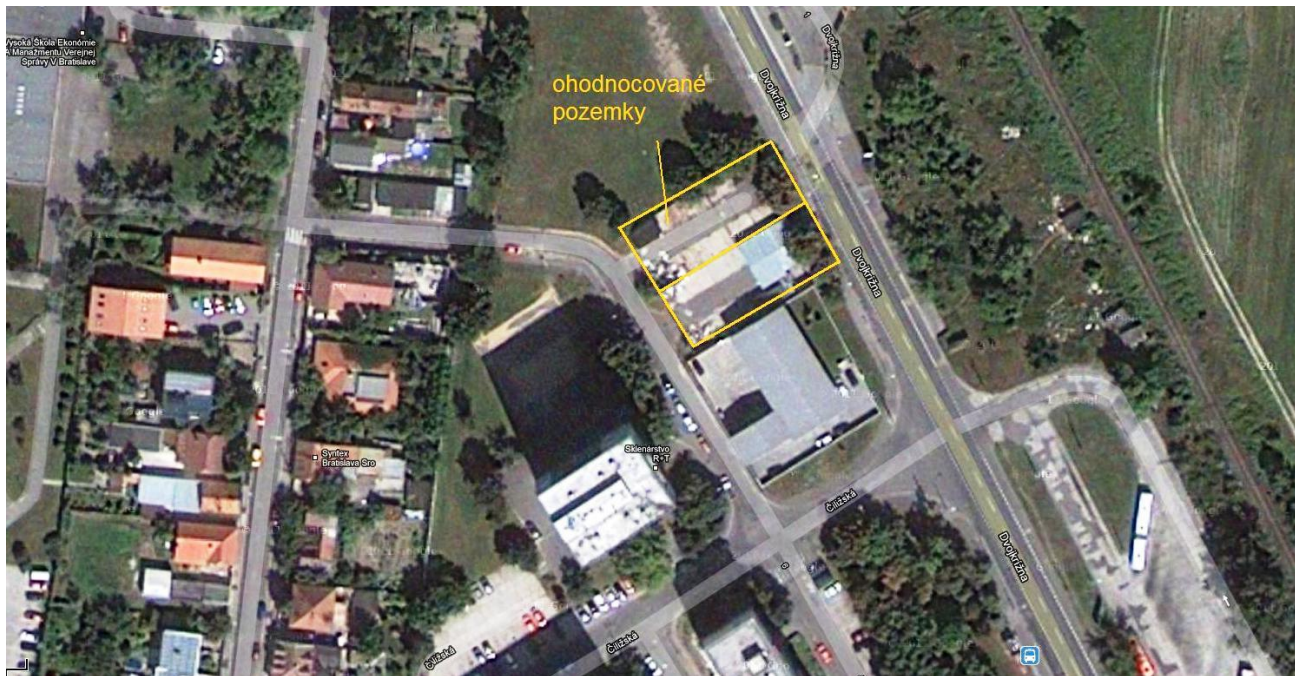
Pozemky sa nachádzajú pri ulici Čiližská v Bratislave v mestskej časti Vrakuňa, v lokalite Dolné Hony. Ide o lokalitu v hranici medzi sídliskovou výstavbou, staršou výstavbou rodinných domov.

Dopravnú dostupnosť do ostatných častí Bratislavy zabezpečujú linky MHD - autobusy, trolejbusy 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 sú pozemky určené na občiansku vybavenosť lokálneho významu. Vzhľadom na to že ide o nezastavané pozemky určené na stavbu použila som koeficient zvyšujúcich faktorov 1,35. Pri pozemkoch sa nachádzajú všetky inžinierske siete. Momentálne pozemky slúžia ako parkovisko.



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3556/7	zastavaná plocha a nádvorie	551	551,00	1/1	551,00
3556/2	zastavaná plocha a nádvorie	547	547,00	1/1	547,00
Spolu výmera					1 098,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, 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	1,35

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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
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.)	1,35
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,35 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,50 * 1,35 * 1,00$	2,7064
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,7064$	179,68 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\ 098,00 \text{ m}^2 * 179,68 \text{ €/m}^2$	197 288,64 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 3556/7	99 003,68
parcela č. 3556/2	98 284,96
Spolu	197 288,64

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 197 288,64 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
novovzniknuté pozemky - parc. č. 3556/7 (551 m ²)	99 003,68
novovzniknuté pozemky - parc. č. 3556/2 (547 m ²)	98 284,96
Spolu VŠH	197 288,64
Zaokrúhlená VŠH spolu	197 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **197 000,00 €**

Slovom: **Jedenstodevätidesiatšedemtisíc Eur**

V Bratislave dňa 16.5.2013

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

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností 1095, k.ú. Vrakuňa, vytvorená cez katasterportál,
Kópia z katastrálnej mapy,

Kópia GP č.14/2013 vyhotoveného firmou GKK-geodetická služba s.r.o.,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 19.4.2013

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.103/2013 znaleckého denníka.

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

V Bratislave dňa 16.5.2013

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