

Meno, adresa znalca:

.....
odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ:

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

Číslo spisu (objednávky):

objednávka číslo OTS 1303484 SNM/13/150/SBa, zo dňa 07.11.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 350/2013

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku zapísanom na LV č.46 ako parc.č. 2349/3 v k.ú. Karlova Ves, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov posudku (z toho príloh):

20 (z toho 12 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3

V Bratislave dňa 13.11.2013

I. Ú VODNÁ Č

1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku zapísanom na LV č.46 ako parc.č. 2349/3 v k.ú. Karlova Ves.

2. Účel posudku:

Prevod nehnuteľnosti

3. Dátum vyžiadania posudku:

07.11.2013

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

11.11.2013

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

13.11.2013

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**6.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom) :**

Objednávka číslo: OTS 1303484 SNM/13/150/Ba, zo dňa 07.11.2013

Výpis z katastra nehnuteľností, Výpis z listu vlastníctva č.46 - čiastočný, zo dňa 05.03.2013

Územnoplánovacia informácia na parc.č.2349/3, k.ú. Karlova Ves, s prílohou regulácie funkčného využitia plôch, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, dňa 18.10.2013

Podrobná orientačná mapa Bratislavského kraja s označením oceňovaného pozemku

Kópia katastrálnej mapy s vyznačením oceňovaného pozemku

6.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva - čiastočný č.46, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 13.11.2013

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Karlova Ves, vytvorená cez katastrálny portál na parc.č. 2349/3, k.ú. Karlova Ves, zo dňa 13.11.2013

Situácia širších vzťahov a zakreslenie polohy oceňovanej nehnuteľnosti na ortofotomape územia

Fotodokumentácia

7. 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.

8. 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. 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.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 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. 382/2004Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

9. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z a vyhlášky č. 33/2009 Z.z.. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavby nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2013.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje: -

List vlastníctva č.46 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál, okres: Bratislava IV, obec: BA -m.č. Karlova Ves, k.ú.: Karlova Ves, zo dňa 13.11.2013

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely

Parc.č. 2349/3	o výmere	147 m ²	Zastavané plochy a nádvorcia	16	1	5
----------------	----------	--------------------	------------------------------	----	---	---

Iné údaje:

Stavba na parcele 2349/3, vo vlastníctve Slovenského metrologického ústavu Bratislava, Karloveská 63, Bratislava je evidovaná na LV č.2744.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

5 - Vlastník pozemku nie je vlatníkom stavby postavenej na tomto pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.11.2013

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 11.11.2013

d) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č.46, k.ú. Karlova Ves. Nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností.

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

- pozemok parc.č. 2349/3, k.ú. Karlova Ves

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

- neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Karlova Ves, na ul. Karloveská, ktorá je prevažne zastavaná panelovými bytovými domami z 70-80 tých rokov s prelínaním novostavieb bytových domov, budov občianskej vybavenosti a administratívnych budov. V bezprostrednej blízkosti oceňovanej nehnuteľnosti resp. Slovenského metrologického ústavu je lokalita zastavaná nadštandardnými rodinnými domami. Uvedená lokalita je veľmi dobre a časovo prístupná do centra mesta buď po Karloveskej ulici alebo po obchvate - mestský diaľničný ťah D2. Uvedená lokalita má veľmi dobrú pozíciu ohľadne využitia športových a oddychových aktivít. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii a chodníku. Parkovanie je umožnené na verejných parkoviskách v blízkom okolí. Jedná sa o pozemok mierne svahovitého charakteru s možnosťou napojenia na všetky IS a vybudovanými spevnenými plochami. V blízkosti je kompletná infraštruktúra (t.j. občianska vybavenosť, škola, polícia, zdravotné stredisko, potraviny, obchody - nákupné centrá, reštaurácie. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako spádovú k centru. Prístup na pozemok je z mestskej komunikácie. K autobusovej a električkovej zastávke je cca 5 min. pešou chôdzou s dobrým napojením do centra mesta a železničnú a autobusovú stanicu.

Dopravné spojenie s centrom Bratislavy je električkovou dopravou do 15 min.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Na pozemku sa nachádza časť jednopodlažnej stavby trafostanice vo vlastníctve Slovenského metrologického ústavu Bratislava s prístupom z komunikácií a spevnených plôch areálu SMU Bratislava. Pozemok je ocenený v zmysle Územno - plánovacej informácie, ktorá definuje funkčné využitie územia ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu - kód 201, stabilizované územie (viď. prílohu tohto znaleckého posudku)

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by mali negatívny vplyv na využívanie nehnuteľnosti a ani žiadne nepredpokladám. Ohodnocovaná nehnuteľnosť podľa informácií z listu vlastníctva č. 46, k.ú. Karlova Ves nie je zaťažená právami tretích osôb vecnej povahy, t.j. záložnými právami ku ohodnocovanej nehnuteľnosti. Podstatné riziká spojené s užívaním nehnuteľností nie sú znalcom známe. Na pozemku v čase obhliadky bola postavená stavba trafostanice slúžiaca pre areál SMU Bratislava. Prístup k oceňovanému pozemku je cez pozemky vo vlastníctve iných vlastníkov. Podľa znalcom dostupných poznatkov nevyplývajú pre ohodnocovanú nehnuteľnosť a jej budúce využívanie žiadne ďalšie administratívne, právne, faktické, dopravné ani technické riziká.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok parc.č. 2349/3, k.ú. Karlova Ves

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava - mestská časť Karlova Ves, na ulici Karloveská 63. Pozemok sa nachádza na parc.č. 2349/3 - zastavané plochy a nádvorí, v k.ú. Karlova Ves.

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.č. 2349/3 o výmere 147 m². Na pozemku parc.č. 2349/3 v čase obhliadky bola postavená časť stavby trafostanice v pôdorysnom tvare trojuholníka. Pozemok je mierne svahovitého charakteru.

Prístup k pozemku je po spevnenej asfaltovej komunikácii v rámci areálu Slovenského metrologického ústavu Bratislava. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2349/3	zastavaná plocha a nádvor		147	147,00	1/1 147,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením bežných bytových domov, bytové nebytové priestory nebytové stavby pre priemysl a bežnú techniku vybavené	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastného matriálneho územia	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná a rekreačná zóna	1,00
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť	1,30
k_z koeficient povýšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,9500
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,9500$	129,46 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 147,00 \text{ m}^2 * 129,46 \text{ Eur/m}^2$	19 030,62 Eur

III. ZÁVE

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Keďže ako znalec nezávislý vyhláskou vyžadované preskúmateľné podklady od prevod prechodov nehnuteľností potrebných pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou porovnania a predhodnotenia v súčasnosti nedosahujú výnos, bude všeobecná hodnota stanovená metódou diferenciácie

Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť jeho dispozície, architektonické riešenie, stav technický stav všeobecná hodnota stanovene touto metódou objektívne vystihuje všeobecnú predmetnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri jej prípadnom potívaní predji v bežnom obchodní styku.

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie e: 19 030,62

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc.č. 2349/3 kú Karlova Ves- parc.č. 2349B (1 ²)	19 030,62
Spolu VŠH	19 030,62
Zaokrúhlená VŠH spolu	19 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu **19 000,00 Eur**

Slovom: **Devätnásťtisíc Eur**

V Bratislave dňa 13.11.2013

.....

¹ Všeobecná hodnota je výsledná objektívne stanovená hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým ich najpravdepodobnejšou cenou ku dňu ohodnotenia ktorú by tieto objekty mohli obsahovať na trhu v podmienkach voľných súťaže pri potívaní predji, keď kupujúci aj predávajúci budú konat's patičnou informovanosťou a opatrás predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprírodnou pohnutkou

IV. PRÍLOH

Objednávka číslo: OTS 1303484 SNM/13/150/Ba, zo dňa 07.11.2013

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva - čiastočný č.46, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 13.11.2013

Výpis z katastra nehnuteľností, Výpis z listu vlastníctva č.46 - čiastočný, zo dňa 05.03.2013

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Karlova Ves, vytvorená cez katastrálny portál na parc.č. 2349/3, k.ú. Karlova Ves, zo dňa 13.11.2013

Územnoplánovacia informácia na parc.č.2349/3, k.ú. Karlova Ves, s prílohou regulácie funkčného využitia plôch, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, dňa 18.10.2013

Podrobná orientačná mapa Bratislavského kraja s označením oceňovaného pozemku

Kópia katastrálnej mapy s vyznačením oceňovaného pozemku

Situácia širších vzťahov a zakreslenie polohy oceňovanej nehnuteľnosti na ortofotomape územia

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOL OŽ

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
Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.350/2013 znaleckého denníka.
Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu.

V Bratislave dňa 13.11.2013

.....