

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, mob.0907 758 982, znalec z odboru stavebníctvo, 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 1402417 SNM/14/123/EP

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 286/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 1092, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava mestská časť Karlova Ves, obec Bratislava IV pre účel zamýšľaného prevodu.

Počet listov (z toho príloh): 14 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave 12.9.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 1092, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava mestská časť Karlova Ves, obec Bratislava IV.

2. Dátum vyžiadania posudku: 4.9.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 10.9.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.9.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku :

Objednávka číslo OTS 1402417 SNM/14/123/EP

Výpis z katastra nehnuteľností č.s.46, k.ú. Karlova Ves, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy,

Kópia Stanoviska k prevodu pozemkov vydané Západoslovenskou distribučnou,

Kópia Stanoviska k predaju pozemkov vydané Mestskou časťou Bratislava - Karlova Ves,

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
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.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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 diferenciacie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava VI

Obec: BA-m.č. Karlova Ves

Katastrálne územie: Karlova Ves

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape
parc.č.1092, záhrady o výmere 1091 m², 1, 1,

Legenda:

Spôsob 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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.9.2014.

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.46, k.ú. Karlova Ves.

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

pozemok parc.č. 1092, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava mestská časť Karlova Ves, obec Bratislava IV

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

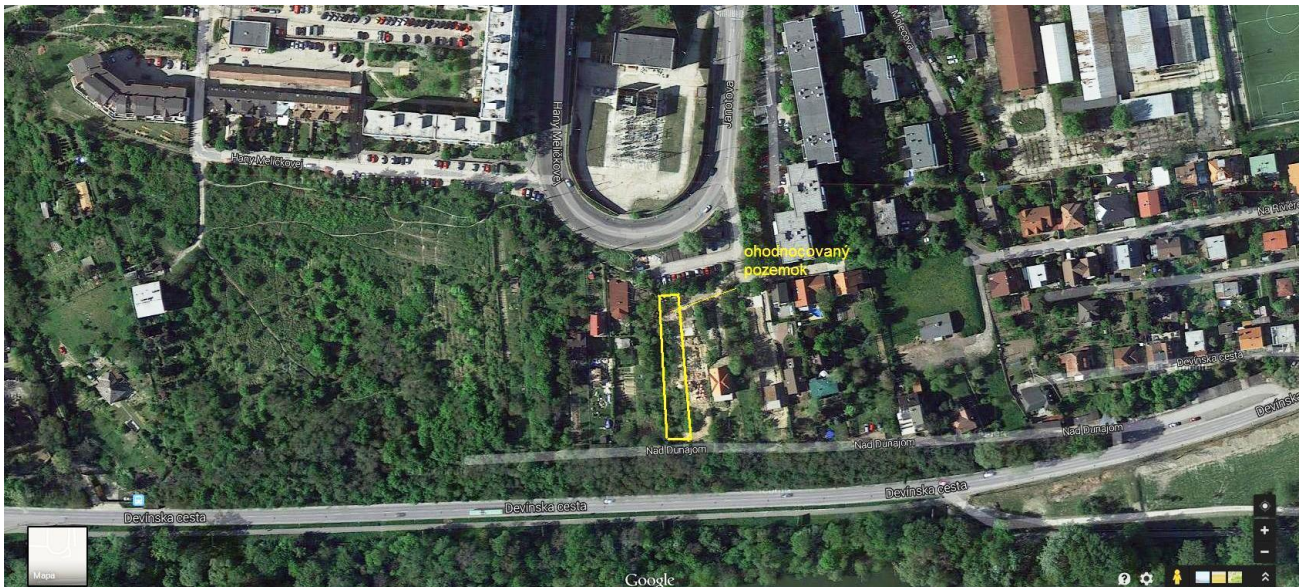
2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v mestskej časti Karlova Ves medzi ulicami Nad Dunajom a Janotová. V tesnej blízkosti sa nachádza výstavba nových bytových domov ako aj staršia výstavba panelového typu.



Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok je územným plánom funkčne určený z 3/4 na málopodlažnú zástavbu obytného územia - *rozvojové územie*. Ide o územie slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4.nadzemných podlaží. Severná časť pozemku cca 1/4 je územným plánom určená ako ochranná a izolačná zeleň - *stabilizované územie*.

Analýza rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:



- Pozemok je svahovitý, nevhodný na stavbu zo strany ulice Nad Dunajom.
- Na pozemku sa nachádzajú stavby, ktoré nie sú zapísané v katastri nehnuteľnosti. Pravdepodobne ide o staré záhradné chaty.
- Časť pozemku sa nachádza v ochrannom pásme vzdušného vedenia VN. Ide o vzdialenosť 15 až 20 metrov od hranice pozemku zo strany ulice Janotová. (stanovisko Západoslovenskej distribučnej tvorí prílohu posudku)
- Na pozemku je stavebná uzávera. Objednávateľ mi nevedel dať podrobnú informáciu dôvodu stavebnej uzávery. Predpokladám, že je to z dôvodu spracovávaného "Územného plánu zóny". (stanovisko Mestskej časti Bratislava - Karlova Ves tvorí prílohu znaleckého posudku) Vzhľadom na dôvody a charakter stavebnej uzávery je dôvodný predpoklad, že v budúcnosti môže dôjsť k čiastočnému obmedzeniu funkčného využitia predmetného pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1092	záhrada	1091	1091,00	1/1	1091,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	7. 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 _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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
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.)	1,40
k _R koeficient redukujúcich faktorov	Vid'. Analýza rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,40 * 0,60$	2,1168
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1168$	140,53 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\ 091,00 \text{ m}^2 * 140,53 \text{ €/m}^2$	153 318,23 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 153 318,23 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
pozemok - parc. č. 1092 (1 091 m ²)	153 318,23
Spolu VŠH	153 318,23
Zaokrúhlená VŠH spolu	153 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **153 000,00 €**

Slovom: **Jedenstopäťdesiattritisíc Eur**

V Bratislave dňa 12.9.2014

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

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností č.s.46, k.ú. Karlova Ves, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia z katastrálnej mapy,
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy,
- Kópia Stanoviska k prevodu pozemkov vydané Západoslovenskou distribučnou,
- Kópia Stanoviska k predaju pozemkov vydané Mestskou časťou Bratislava - Karlova Ves,

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.286/2014 znaleckého denníka.

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

V Bratislave dňa 12.9.2014

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