

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Henrieta Skákalová, znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 918 629 716, e-mail: Henrieta@Skakala.sk

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka číslo OTS 1501488, SNM/15/31/SBa zo dňa 07.07.2015

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 43/2015

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemkov parcelné číslo 531/18, parc.č. 532/2 a parc.č. 531/10, k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV.

Počet listov (z toho príloh): 34 (23)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

Dátum vyhotovenia: 05.08.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemkov parcelné číslo 531/18, parc. č. 532/2 a parc. č. 531/10, k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV, na základe objednávky zo dňa 07.07.2015.

2. Právny úkon, na ktorý sa má posudok použiť:

Posudok bol objednaný a je vypracovaný za účelom zamýšľaného predaja.

3. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Posudok bol vyžiadaný objednávkou zo dňa 07.07.2015.

4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

Posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky, t.j. ku dňu 31.07.2015.

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky nehnuteľnosti, dňa 31.07.2015.

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1 Dodané objednávateľom

- Objednávka č. OTS 1501488, z 07.07.2015 - kópia
- Územnoplánovacia informácia, z 21.11.2014 - kópia
- Stanovisko technickej infraštruktúry, z 11.11.2014 - kópia
- Geometrický plán č. 16/2015, overený dňa 18.6.2015 - kópia
- Podrobná orientačná mapa Bratislavského kraja s vyznačením pozemku

6.2 Obstarané znalcom

- Výpis z KN, z LV č. 46 čiastočný pozemok parc.č. 531/18 a parc.č. 532/2, k.ú. Karlova Ves, z 26.07.2015 - z katastrálneho portálu
- Kópia z katastrálnej mapy, z 26.07.2015 - z katastrálneho portálu
- Zistenia a merania získané na miestnej obhliadke
- Fotografické snímky vybraných častí nehnuteľnosti

7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.

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, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov
- Inštrukcia 7/2009 MS SR z 25.03.2009
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nevyskytujú sa.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie pozemku bolo vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Použitá je metóda polohovej diferenciacie a výnosová metóda, pozemok je prenájatý. Pre porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z LV č. 46, okres Bratislava IV, obec Bratislava-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves

ČASŤ A. Majetková podstata

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 531/18	výmera 95 m ²	zastavané plochy a nádvoria	22	1
parc. č. 531/2	výmera 48 m ²	zastavané plochy a nádvoria	37	1

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1561/13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11922.

Spôsob používania pozemku

22 - pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba-cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

37 - pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B. VLASTNÍCI a iné oprávnené osoby

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

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva sú v prílohe.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 31.07.2015. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie fotodokumentácie.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom:

Predmetom posúdenia nie sú stavby, nebola posudzovaná žiadna technická (projektová) dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom:

Údaje uvedené na liste vlastníctva č. 46, k.ú. Karlova Ves, v záznamoch katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočnosťou. List vlastníctva pre pozemok parc.č. 531/10, k.ú. Karlova Ves nie je založený.

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

- pozemok parc.č. 531/18 a parc.č. 532/2, k.ú. Karlova Ves, okres Bratislava IV, BA-Karlova Ves (evidované na LV č. 46)
- pozemok parc.č. 531/10, k.ú. Karlova Ves, okres Bratislava IV, BA-Karlova Ves, zapísaný a zakreslený v geometrickom pláne č. 16/2015, úradne overenom 18.06.2015

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

Predmetom ohodnotenia nie sú ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 46, k.ú. Karlova Ves.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecnú hodnotu stavieb možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok parc.č. 531/18 evidovaný na LV. č. 46, k.ú. Karlova Ves

POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, mestskej časti Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, prístupný z ulice Líščie údolie. Pozemok je nepravidelného tvaru, umiestnený v svahovitom teréne. Prístupný je z verejnej asfaltovej komunikácie, pod ktorou sú vybudované mestské inžinierske siete. V dosahu pozemku sú vybudované miestne inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn). Hodnotený pozemok má výmeru 95 m² a jedná sa o druh pozemku zastavané plochy a nádvoria. V súčasnosti je pozemok ohradený a je využívaný ako záhrada.

Pozemok je mierne svahovitý, umiestnený v žiadanej lokalite hlavného mesta Bratislava IV. Na priľahlých pozemkoch sú rodinné domy, poliklinika, kostol, miestny úrad Karlova Ves, poliklinika, obchody, škola, škôlky s ihriskami, úrady, sieť komunikácií s chodníkmi a parkovacími plochami. V blízkosti sa nachádzajú aj všetky objekty občianskej vybavenosti (obchody, reštaurácie, kaviarne, garáže, pobočky bánk, všetky služby, ...). Dopravné spojenie s centrom hlavného mesta zabezpečuje mestská hromadná doprava (autobusy a električky), ktorej zastávky sú vzdialené od bytu do 10 minút pešej chôdze. Cestná vzdialenosť do centra mesta je asi 8 km.

Koeficient zvyšujúcich faktorov bol použitý v hodnote 1,0 nakoľko sa nevyskytuje. Koeficient redukujúcich faktorov uvažujem v hodnote 0,6 z dôvodu, že cez pozemok prechádza kanalizačný zberač DN 2400/2300 mm (Stanovisko technickej infraštruktúry v prílohe).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
531/18	zastavané plochy a nádvoria	95	95,00	1/1	95,00

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	1,50
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	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	1,10

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient znižujúcich faktorov	10. stavba pod povrchom pozemku	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 0,60$	1,3860
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €m}^2 * 1,3860$	92,02 €m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 95,00 \text{ m}^2 * 92,02 \text{ €m}^2$	8 741,90 €

2.1.1.1.2 Pozemok parc.č. 532/2 evidovaný na LV. č. 46, k.ú. Karlova Ves

POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, mestskej časti Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves. Pozemok je nepravidelného tvaru, umiestnený v svahovitom teréne. Parcela nie je priamo prístupná z verejnej komunikácie. V dosahu pozemku sú vybudované miestne inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn). Hodnotený pozemok má výmeru 48 m² a jedná sa o druh pozemku zastavané plochy a nádvoria. V súčasnosti je pozemok ohradený a je využívaný ako záhrada.

Pozemok je mierne svahovitý, umiestnený v žiadanej lokalite hlavného mesta Bratislava IV. Na prilahlých pozemkoch sú rodinné domy, poliklinika, kostol, miestny úrad Karlova Ves, poliklinika, obchody, škola, škôlky s ihriskami, úrady, sieť komunikácií s chodníkmi a parkovacími plochami. V blízkosti sa nachádzajú aj všetky objekty občianskej vybavenosti (obchody, reštaurácie, kaviarne, garáže, pobočky bánk, všetky služby, ...). Dopravné spojenie s centrom hlavného mesta zabezpečuje mestská hromadná doprava (autobusy a električky), ktorej zastávky sú vzdialené od bytu do 10 minút pešej chôdze. Cestná vzdialenosť do centra mesta je asi 8 km.

Koeficient zvyšujúcich faktorov bol použitý v hodnote 1,0 nakoľko sa nevyskytuje.. Koeficient znižujúcich faktorov uvažujem v hodnote 0,75 z dôvodu svahovitosti terénu a najmä z dôvodu, že pozemok nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
532/2	zastavané plochy a nádvoria	48	48,00	1/1	48,00

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	1,50
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	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	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	8. svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 0,75$	1,7325
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €m}^2 * 1,7325$	115,02 €m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 48,00 \text{ m}^2 * 115,02 \text{ €m}^2$	5 520,96 €

2.1.1.1.3 Pozemok parc.č. 531/10, k.ú. Karlova Ves

POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, mestskej časti Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, prístupný z ulice Líščie údolie. Pozemok je obdĺžnikového tvaru, umiestnený v svahovitom teréne. Prístupný je z verejnej asphaltovej komunikácie, pod ktorou sú vybudované mestské inžinierske siete. V dosahu pozemku sú vybudované miestne inžinierske siete (voda, kanalizácia, elektrika, plyn). Hodnotený pozemok má výmeru 3 m² a jedná sa o druh pozemku zastavané plochy a nádvoria. Pozemok zatiaľ nie je evidovaný na liste vlastníctva. Objednávateľ predložil geometrický plán č. 16/2015 (v prílohe), ktorý bol vyhotovený 29.05.2015 a úradne overený katastrálnym odborom dňa 18.06.2015, kde je pozemok zakreslený.

V súčasnosti je pozemok ohradený a je využívaný ako záhrada.

Pozemok je mierne svahovitý, umiestnený v žiadanej lokalite hlavného mesta Bratislava IV. Na priľahlých pozemkoch sú rodinné domy, poliklinika, kostol, miestny úrad Karlova Ves, poliklinika, obchody, škola, škôlky s ihriskami, úrady, sieť komunikácií s chodníkmi a parkovacími plochami. V blízkosti sa nachádzajú aj všetky objekty občianskej vybavenosti

(obchody, reštaurácie, kaviarne, garáže, pobočky bánk, všetky služby, ...). Dopravné spojenie s centrom hlavného mesta zabezpečuje mestská hromadná doprava (autobusy a električky), ktorej zastávky sú vzdialené od bytu do 10 minút pešej chôdze. Cestná vzdialenosť do centra mesta je asi 8 km.

Koeficient zvyšujúcich faktorov bol použitý v hodnote 1,0 nakoľko sa nevyskytuje.. Koeficient redukujúcich faktorov uvažujem v hodnote 0,75 z dôvodu svahovitosti terénu a hlavne z dôvodu malej výmery parcely a nemožnosti jej samostatného využitia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
531/10	zastavané plochy a nádvoria	3	3,00	1/1	3,00

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	1,50
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	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	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 0,75$	1,7325
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7325$	115,02 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 3,00 \text{ m}^2 * 115,02 \text{ €/m}^2$	345,06 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA - REKAPITULÁCIA

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc.č. 531/18 evidovaný na LV. č. 46, k.ú. Karlova Ves - parc. č. 531/18 (95 m ²)	8 741,90
Pozemok parc.č. 532/2 evidovaný na LV. č. 46, k.ú. Karlova Ves - parc. č. 532/2 (48 m ²)	5 520,96
Pozemok parc.č. 531/10, k.ú. Karlova Ves - parc. č. 531/10 (3 m ²)	345,06
Spolu pozemky (146,00 m²)	14 607,92
Spolu VŠH	14 607,92
Zaokrúhlená VŠH spolu	14 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **14 600,00 €**

Slovom: **Štrnásťtisícšesťsto Eur**

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

Cez pozemok parc.č. 531/18 prechádza kanalizačný zberač DN 2400/2300 mm (Stanovisko technickej infraštruktúry v prílohe) a v jeho ochrannom pásme ležia aj ostatné hodnotené parcely. Nie sú známe žiadne iné mimoriadne riziká.

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov a §15 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov: Ing. Henrieta Skákalová.
.....

V Bratislave, dňa 05.08.2015

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet listov
1.	LV č. 46 čiastočný pozemok parc.č. 531/18, k.ú Karlova Ves, z 26.07.2015	11
2.	LV č. 46 čiastočný pozemok parc.č. 532/2, k.ú Karlova Ves, z 26.07.2015 (prvá strana)	1
3.	List vlastníctva nezaložený - pozemok parc.č. 531/10, z 26.07.20185	1
4.	Kópia z katastrálnej mapy, z 26.07.2015	1
5.	Mapa okolia s vyznačením umiestnenia pozemku	1
6.	Geometrický plán č. 16/2015, overený 18.06.2015	3
7.	Územnoplánovacia informácia, z 21.11.2014	2
8.	Stanovisko technickej infraštruktúry, z 11.11.2014	2
9.	Fotografické snímky vybraných častí nehnuteľností	1
	Spolu listov príloh je	23