

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

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka číslo OTS 1501469 SNM/15/29/JT

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 90/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty

- novovzniknutého pozemku parc.č. 2761/4, k.ú. Vajnory, obec Bratislava mestská časť Vajnory, obec Bratislava III,
- novovzniknutých pozemkov parc.č. 2126/7, 2127/3, 2128/3, k.ú. Vajnory, obec Bratislava mestská časť Vajnory, obec Bratislava III,
zakreslené v Geometrickom pláne na zameranie stavby na p.č.2127/2, oddelenie pozemku p.č. 2761/4 a určenie vlastníckych práv, oddelenie p.č. 2126/7, 2127/3, 2128/3 a úpravu hranice p.č.2128/1, vypracovaného 15.4.2014 firmou Zameranie, s.r.o., Ing. Ľubica Simonidesová, úradne overený dňa 28.4.2014, pre účel zamýšľaného prevodu formou zámeny.

Počet listov (z toho príloh): 20 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave 18.8.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu

- novovzniknutého pozemku parc.č. 2761/4, k.ú. Vajnory, obec Bratislava mestská časť Vajnory, obec Bratislava III,
- novovzniknutých pozemkov parc.č. 2126/7, 2127/3, 2128/3, k.ú. Vajnory, obec Bratislava mestská časť Vajnory, obec Bratislava III,
zakreslené v Geometrickom pláne na zameranie stavby na p.č.2127/2, oddelenie pozemku p.č. 2761/4 a určenie vlastníckych práv, oddelenie p.č. 2126/7, 2127/3, 2128/3 a úpravu hranice p.č.2128/1, vypracovaného 15.4.2014 firmou Zameranie, s.r.o., Ing. Ľubica Simonidesová, úradne overený dňa 28.4.2014.

2. Dátum vyžiadania posudku: 3.7.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 14.8.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.8.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku :

Objednávka číslo OTS 1501469 SNM/15/29/JT

Výpis z katastra nehnuteľností č.s. 636, k.ú. Vajnory, vytvorená cez katasterportál,

Výpis z katastra nehnuteľností č.s. 5389, k.ú. Vajnory, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy,

Geometrický plán na zameranie stavby na p.č.2127/2, oddelenie pozemku p.č. 2761/4 a určenie vlastníckych práv, oddelenie p.č. 2126/7, 2127/3, 2128/3 a úpravu hranice p.č.2128/1, vypracovaného 15.4.2014 firmou Zameranie, s.r.o., Ing. Ľubica Simonidesová, úradne overený dňa 28.4.2014,

Územnoplánovacia informácia vydaná 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
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 Vyparina 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 formou zámeny.

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 č.636

Okres: Bratislava III

Obec: BA-m.č. Vajnory

Katastrálne územie: Vajnory

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.2125/6, ostatné plochy o výmere 400 m², 37, 2,

parc.č.2126/4, trvalé trávnaté porasty o výmere 139 m², 7, 2,

parc.č.2127, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 323 m², 16, 2,

parc.č.2128/1, trvalé trávnaté porasty o výmere 65 m², 7, 2,

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

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

STAVBY

súp.č.10117, na parc.č.2127, 20, stavba, 1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

1. Nemček Pavol, nar.07.07.1980 Nitrianske Sučany 454, Nitrianske Sučany, PSČ 972 21, SR,

Titul nadobudnutia

Kúpa V-4092/02 zo dňa 26.3.2003

Kúpna zmluva podľa V - 12732/07 zo dňa 9.5.2007.

Kúpna zmluva V-4353/09 zo dňa 27.03.2009

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ č.5389

Okres: Bratislava III

Obec: BA-m.č. Vajnory

Katastrálne územie: Vajnory

PARCELY registra "E" evidované na katastrálnej mape
parc.č.4216, ostatné plochy o výmere 7765 m², 0, 2,
Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia 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

Geometrický plán na zameranie stavby na p.č.2127/2, oddelenie pozemku p.č. 2761/4 a určenie vlastníckych práv, oddelenie p.č. 2126/7, 2127/3, 2128/3 a úpravu hranice p.č.2128/1, vypracovaného 15.4.2014 firmou Zameranie, s.r.o., Ing. Ľubica Simonidesová, úradne overený dňa 28.4.2014,

VÝKAZ VÝMER

doterajší stav

KN - E parc.č. 4216, ostatné plochy o výmere 7765 m²

KN - C parc.č. 2126/4, trvalé trávnaté porasty, 139 m²

KN - C parc.č. 2127, zastavané plochy, 323 m²

KN - C parc.č. 2128/1, trvalé trávnaté porasty, 65 m²

KN - C parc.č. 2761, zastavané plochy, 4128 m²

nový stav

KN - C parc.č. 2761/4, zastavané plochy, 75 m²

KN - C parc.č. 2126/7, trvalé trávnaté porasty, 61 m²

KN - C parc.č. 2127/3, zastavané plochy, 13 m²

KN - C parc.č. 2128/3, trvalé trávnaté porasty, 1 m²

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.8.2015.

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.636, 5389, k.ú. Vajnory.

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

- novovzniknutý pozemok parc.č. 2761/4, k.ú. Vajnory, obec Bratislava mestská časť Vajnory, obec Bratislava III,

- novovzniknuté pozemky parc.č. 2126/7, 2127/3, 2128/3, k.ú. Vajnory, obec Bratislava mestská časť Vajnory, obec Bratislava III,

zakreslené v Geometrickom pláne na zameranie stavby na p.č.2127/2, oddelenie pozemku p.č. 2761/4 a určenie vlastníckych práv, oddelenie p.č. 2126/7, 2127/3, 2128/3 a úpravu hranice p.č.2128/1, vypracovaného 15.4.2014 firmou Zameranie, s.r.o., Ing. Ľubica Simonidesová, úradne overený dňa 28.4.2014.

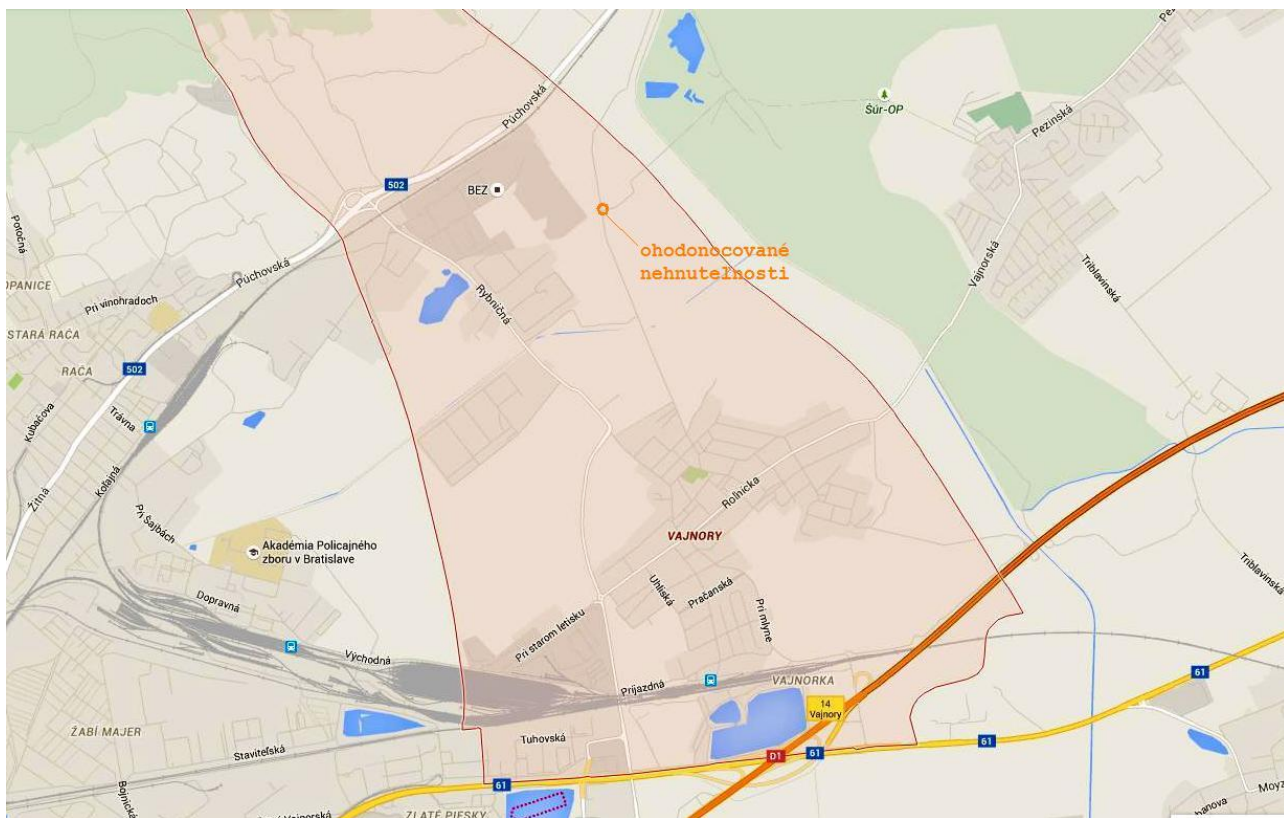
f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

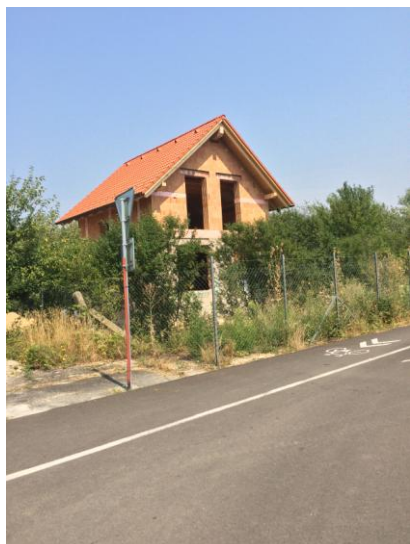
Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v mestskej časti Vajnory mimo zastavaného územia obce.



Analýza využitia nehnuteľnosti:

Novovzniknuté pozemky sa nachádzajú pri cestných komunikáciách. Pozdĺž parc.č. 2761/4 sa nachádza trasa plynárenského zariadenia VTL DN 150 mm. Z uvedeného vyplýva že pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme. Funkčné využitie územia: rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 1003.



p.č.2761/4, k.ú. Vajnory



p.č.2761/4, k.ú. Vajnory

p.č.2726/7, 2127/3,
2128/3, k.ú. Vajnory**Analýza rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme plynovodu. Tvar a veľkosť pozemkov. Pozemky sú využiteľné pod komunikáciami.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 pozemok p.č. 2761/4, k.ú. Vajnory**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2761/4	zastavané plochy a nádvorcia	75	75,00	1/1	75,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85

k_P	koeficient obchodnej 3. obytná alebo rekreačná poloha a priemyselnej polohy	1,00
k_I	koeficient technickej infraštruktúry pozemku 1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,90
k_Z	koeficient 1. nevyskytuje sa	1,00
k_R	koeficient Ochranné pásmo, tvar a veľkosť pozemku redukujúcich faktorov	0,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 0,85 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 0,35$	0,3133
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,3133$	20,80 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 75,00 \text{ m}^2 * 20,80 \text{ €/m}^2$	1 560,00 €

2.1.1.1.2 pozemky p.č. 2126/7, 2127/3, 2128/3, k.ú. Vajnory

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2126/7	trvalý tráv. porast	61	61,00	1/1	61,00
2127/3	zastavané plochy a nádvorcia	13	13,00	1/1	13,00
2128/3	trvalý tráv. porast	1	1,00	1/1	1,00
Spolu výmera					75,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,90
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	Ochranné pásmo, tvar a veľkosť pozemku	0,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 0,85 * 1,00 * 0,90$ $* 1,00 * 0,35$	0,3133
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,3133$	20,80 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 75,00 \text{ m}^2 * 20,80$ €/m ²	1 560,00 €

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
- parc. č. 2761/4 (75 m ²)	1 560,00
pozemok p.č. 2761/4, k.ú. Vajnory (75 m ²)	1 560,00
Spolu pozemky (75,00 m²)	1 560,00
Spolu VŠH	1 560,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 560,00
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 1 560,00 €	
Slovom: Tisícpäťstošesťdesiat Eur	

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
- parc. č. 2126/7 (61 m ²)	1 268,80
- parc. č. 2127/3 (13 m ²)	270,40
- parc. č. 2128/3 (1 m ²)	20,80
pozemky p.č. 2126/7, 2127/3, 2128/3, k.ú. Vajnory (75 m ²)	1 560,00
Spolu pozemky (75,00 m²)	1 560,00
Spolu VŠH	1 560,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 560,00
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 1 560,00 €	
Slovom: Tisícpäťstošesťdesiat Eur	

V Bratislave dňa 18.8.2015

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

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností č.s. 636, k.ú. Vajnory, vytvorená cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností č.s. 5389, k.ú. Vajnory, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia z katastrálnej mapy,
- Geometrický plán na zameranie stavby na p.č.2127/2, oddelenie pozemku p.č. 2761/4 a určenie vlastníckych práv, oddelenie p.č. 2126/7, 2127/3, 2128/3 a úpravu hranice p.č.2128/1, vypracovaného 15.4.2014 firmou Zameranie, s.r.o., Ing. Ľubica Simonidesová, úradne overený dňa 28.4.2014,
- Územnoplánovacia informácia vydaná 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.90/2015 znaleckého denníka.

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

V Bratislave dňa 18.8.2015

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