

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 1501683 SNM/15/46/BE

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 94/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností
- pozemkov p.č.4250/59, 4250/60, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava mestská časť Dúbravka, okres Bratislava IV, pre účel zamýšľaného prevodu.

Počet listov (z toho príloh): 14 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave 27.10.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností

- pozemkov p.č.4250/59, 4250/60, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava mestská časť Dúbravka, okres Bratislava IV.

2. Dátum vyžiadania posudku: 10.8.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 26.10.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.10.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku :

Objednávka číslo OTS 1501683 SNM/15/46/Be

Výpis z katastra nehnuteľností č.s. 847, k.ú. Dúbravka, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 28.9.2015

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 diferenciácie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ č.847

Okres: Bratislava IV

Obec: BA-m.č. Dúbravka

Katastrálne územie: Dúbravka

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.4250/59, trvalé trávnaté porasty o výmere 374 m², 7, 2,

parc.č.4250/60, trvalé trávnaté porasty o výmere 25 m², 7, 2,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

Titul nadobudnutia

.....

ČASŤ C: ŤARCHY

.....

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.10.2015.

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.847, k.ú. Dúbravka.

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

- pozemky p.č.4250/59, 4250/60, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava mestská časť Dúbravka, okres Bratislava IV,

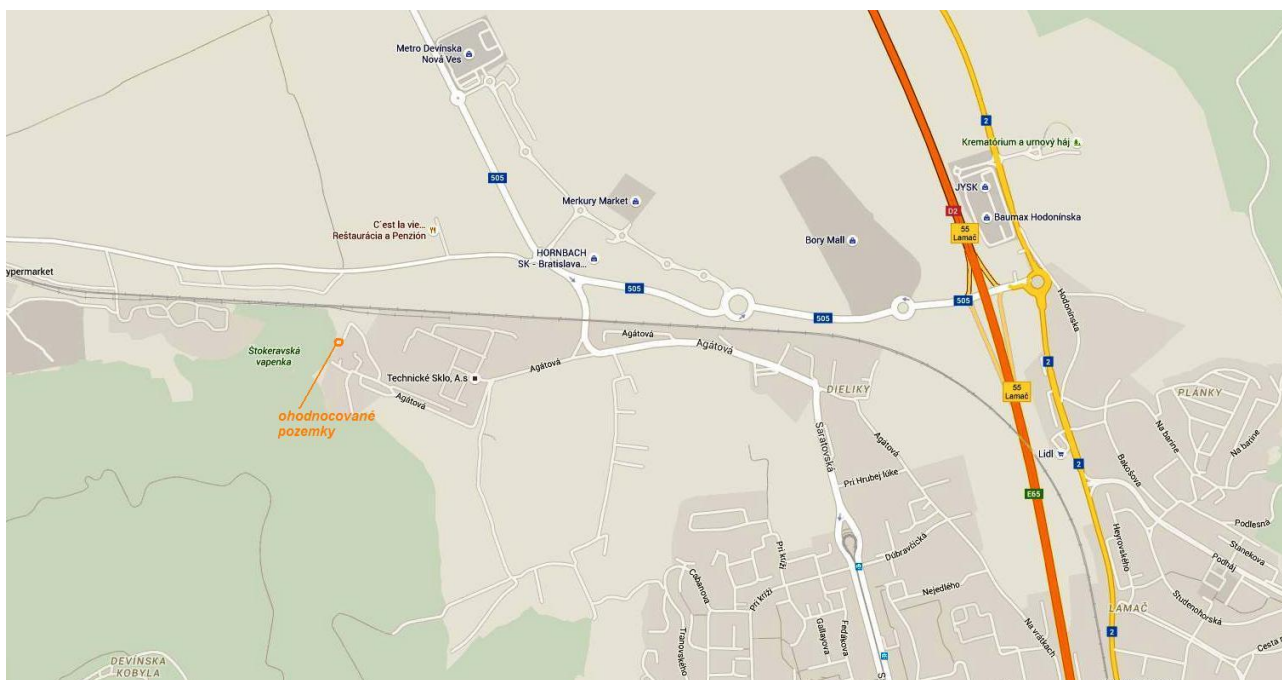
f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v mestskej časti Dúbravka mimo zastavaného územia obce v tesnej blízkosti bývalého výrobného areálu Technické sklo. Lokalita v minulosti slúžila ako záhradkárska osada. Pri pozemku sa nachádza verejný rozvod NN. Iné inžinierske siete sa pri ohodnocovaných pozemkoch nenachádzajú. Ohodnocované pozemky sú prístupné cez parcelu 4250/70, k.ú. Dúbravka, ktorý je vo vlastníctve Hlavného mesto Slovenskej republiky Bratislava.

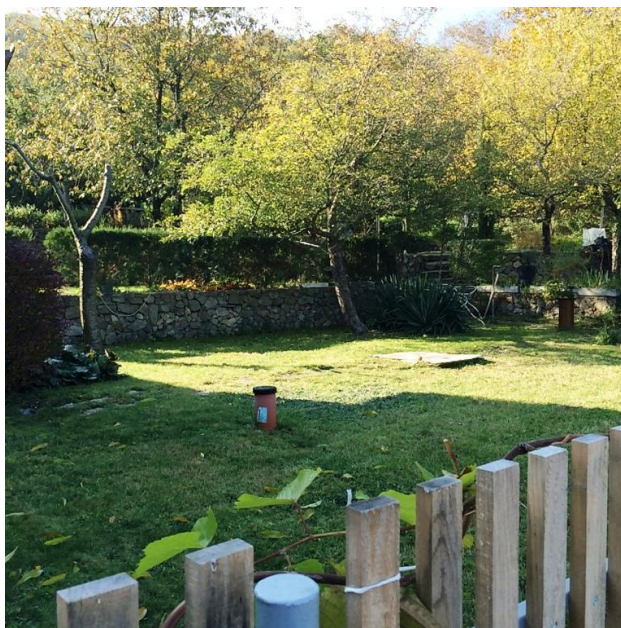


Analýza využitia nehnuteľnosti:

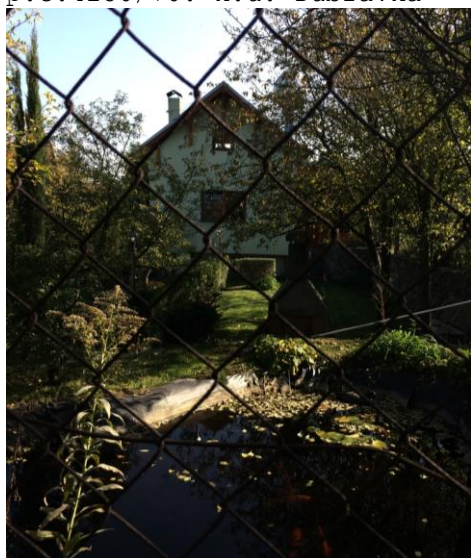
Pozemok je územným plánom funkčne určený na záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality. Prevládajúci spôsob využitia je záhrady a stavby pre individuálnu rekreáciu.



Pristup cez pozemok
p.č.4250/70. k.ú. Dúbravka



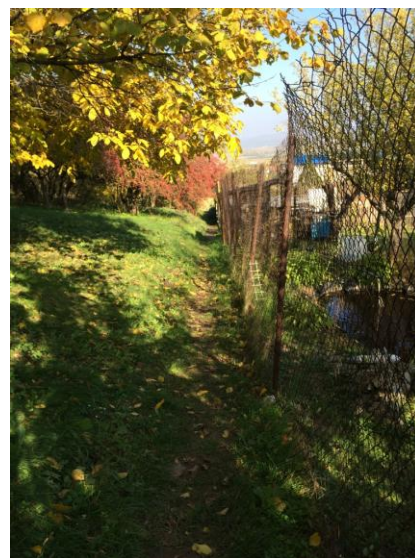
Ohodnocovaný pozemok p.č. 4250/59, k.ú. Dúbravka



Stavba na pozemku
p.č.4250/60, k.ú. Dúbravka



Hranica pozemku



Hranica pozemku

Analýza rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Žiadne nepredpokladám.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4250/59	trvalý tráv. porast	374	374,00	1/1	374,00
4250/60	trvalý tráv. porast	25	25,00	1/1	25,00
Spolu výmera					399,00

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	1,30
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	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	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,00$	1,5058
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5058$	99,97 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 399,00 \text{ m}^2 * 99,97 \text{ €/m}^2$	39 888,03 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 39 888,03 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
pozemky - parc. č. 4250/59 (374 m ²)	37 388,78
pozemky - parc. č. 4250/60 (25 m ²)	2 499,25
Spolu pozemky (399,00 m²)	39 888,03
Spolu VŠH	39 888,03
Zaokrúhlená VŠH spolu	39 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **39 900,00 €**Slovom: **Tridsaťdeväťtisícdeväťsto Eur**

V Bratislave dňa 27.10.2015

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

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností č.s. 847, k.ú. Dúbravka, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia z katastrálnej mapy,
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 28.9.2015

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.94/2015 znaleckého denníka.

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

V Bratislave dňa 27.10.2015

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