

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, mob.0907 758 982, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností.

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, OMV - Oddelenie majetkových vzťahov, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka číslo: OTS1600242 SNM/16/002/MR

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 14/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty:

- novovytvoreného pozemku parc.č. 2187/30, k.ú. Staré Mesto (podľa GP č. 30060/2016, vypracovaného firmou IGK s.r.o., Ing. Jurajom Uhliarikom, úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 11.2.2016)
- novovytvoreného pozemku parc.č. 21511/6, k.ú. Staré Mesto (podľa GP č. 30060/2016, vypracovaného firmou IGK s.r.o., Ing. Jurajom Uhliarikom, úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 11.2.2016)

pre účel zamýšľanej zámény.

Počet listov (z toho príloh): 37 (29)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave 16.2.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu:

- novovytvoreného pozemku parc.č. 2187/30, k.ú. Staré Mesto (podľa GP č. 30060/2016, vypracovaného firmou IGK s.r.o., Ing. Jurajom Uhliarikom, úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 11.2.2016)
- novovytvoreného pozemku parc.č. 21511/6, k.ú. Staré Mesto (podľa GP č. 30060/2016, vypracovaného firmou IGK s.r.o., Ing. Jurajom Uhliarikom úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 11.2.2016).

2. Dátum vyžiadania posudku: 2.2.2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 11.2.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.2.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2949, k.ú. Staré Mesto, vytvorený cez katasterportál,
Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8925, k.ú. Staré Mesto, vytvorený cez katasterportál,
Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katasterportál,
Kópia Geometrického plánu č. 30060/2016, vypracovaného firmou IGK s.r.o., Ing. Jurajom Uhliarikom úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 11.2.2016,
Kópia Územnoplánovacej informácie vydanéj Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 26.1.2016,

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. 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.

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:

Zamýšľaná zámena v zmysle §9a ods 8.písm. e) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

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 :

podľa listu vlastníctva č. 2949, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 2187/1, ostatné plochy o výmere 14030 m², 37, 1, 103

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

103 - Chránený areál

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

VLASTNÍK

1. Slovenská republika, Bratislava, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

....

SPRÁVCA

2. Úrad vlády Slovenskej republiky, Nám.Slobody 1, Bratislava, PSČ 813 70, SR
1/1

C. Ťarchy:

....

podľa listu vlastníctva č. 8925, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E"

parc.č. 21511, ostatné plochy o výmere 763 m², 0, 1,

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

VLASTNÍK

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

Titul nadobudnutia:

....

SPRÁVCA

2.Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábr. 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR

C. Ťarchy:

....

Geometrický plán č. 30060/2016, vypracovaného firmou IGK s.r.o., Ing. Jurajom Uhliarikom úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 11.2.2016,

VÝKAZ VÝMER**doterajší stav**

p.č. 2187/1 ostatné plochy o výmere 14030 m²

p.č. 21511 ostatné plochy o výmere 763 m²

nový stav

p.č. 2187/30 zastavané plochy o výmere 335 m²

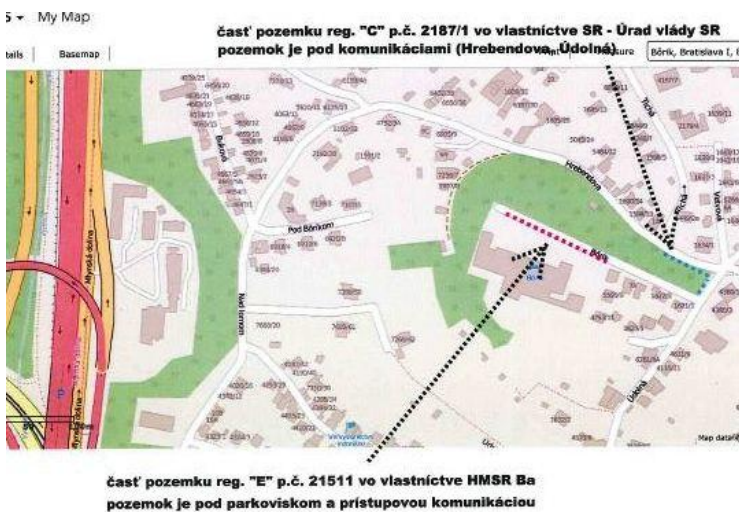
p.č. 21511/6 zastavané plochy o výmere 335 m²

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.2.2016.

d) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Parc č.2187/1, k.ú. Staré Mesto je vedená v registri KN-C, parc.č. 21511 je vedená v registri KN-E. Novovzniknuté parcely 2187/30, 21511/6 sú GP vo výkaze výmer zaradené do stavu podľa registra C KN.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemky sa nachádzajú v Bratislave v mestskej časti Staré Mesto pod ulicami Bôrik, Hrebendová a Údolná v areáli Úradu vlády SR, účelové zariadenie Hotel Bôrik.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocované pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré je v územnom pláne definovaný kód S: stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa, ktorá obsahuje jej reguláciu. Pre predmetné územie bol schválený Územný plán zóny Kráľovské údolie - Bôrik. Parcela č.21511 je v platnej územnoplánovacej dokumentácii súčasťou komunikácie vedenej v areáli účelového zariadenia Bôrik.

Oba ohodnocované pozemky sú podľa Územnoplánovacej informácie súčasťou sektora 10/6 - funkčné využitie zeleň.

Analýza rizík:

Žiadne nepredpokladám.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 novovzniknutý pozemok p.č.2187/30

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]	
2187/30	zastavané plochy a nádvoría		335	335,00	1/1	335,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	8. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,90
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	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 0,60$	4,1040
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{SH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,1040$	272,46 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SH}_{POZ}} = M * V_{\text{SH}_{MJ}} = 335,00 \text{ m}^2 * 272,46 \text{ €/m}^2$	91 274,10 €

2.1.1.1.2 novovzniknutý pozemok p.č.21511/6

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21511/6	zastavané plochy a nádvoría		335 335,00	1/1	335,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	8. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,90
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	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 0,60$	4,1040
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,1040$	272,46 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 335,00 \text{ m}^2 * 272,46 \text{ €/m}^2$	91 274,10 €

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
novovzniknutý pozemok p.č.2187/30 - parc. č. 2187/30 (335 m ²)	91 274,10
Všeobecná hodnota spolu: 91 000,00 €	
Slovom: Deväťdesiatjedentisíc Eur	
novovzniknutý pozemok p.č.21511/6 - parc. č. 21511/6 (335 m ²)	91 274,10
Všeobecná hodnota spolu: 91 000,00 €	
Slovom: Deväťdesiatjedentisíc Eur	

V Bratislave dňa 16.2.2016

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

STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Igor Grebáč

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2949, k.ú. Staré Mesto, vytvorený cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8925, k.ú. Staré Mesto, vytvorený cez katasterportál,
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia Geometrického plánu č. 30060/2016, vypracovaného firmou IGK s.r.o., Ing. Jurajom Uhliarikom úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 11.2.2016,
- Kópia Územnoplánovacej informácie vydanéj Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 26.1.2016,

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.14/2016 znaleckého denníka.

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

V Bratislave dňa 16.2.2016

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