

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 1402394 SNM/14/118/MN

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 295/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 21928/3, k.ú. Nivy, obec Bratislava mestská časť Ružinov, obec Bratislava II pre účel zamýšľaného prevodu.

Počet listov (z toho príloh): 13(6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave 1.10.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 21928/3, k.ú. Nivy, obec Bratislava mestská časť Ružinov, obec Bratislava II.

2. Dátum vyžiadania posudku: 3.9.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 30.9.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.9.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku :

Objednávka číslo OTS 1402394 SNM/14/118/MN,
Výpis z katastra nehnuteľností č.s.797, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
Kópia z katastrálnej mapy,
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
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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.

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 NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Obec: BA-m.č. Ružinov

Katastrálne územie: Nivy

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.21928/ 3, zastavané plochy a nádvoría o výmere 127 m², 22, 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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 30.9.2014.

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.797, k.ú. Nivy.

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

pozemok parc.č. 21928/3, k.ú. Nivy, obec Bratislava mestská časť Ružinov, obec Bratislava II

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

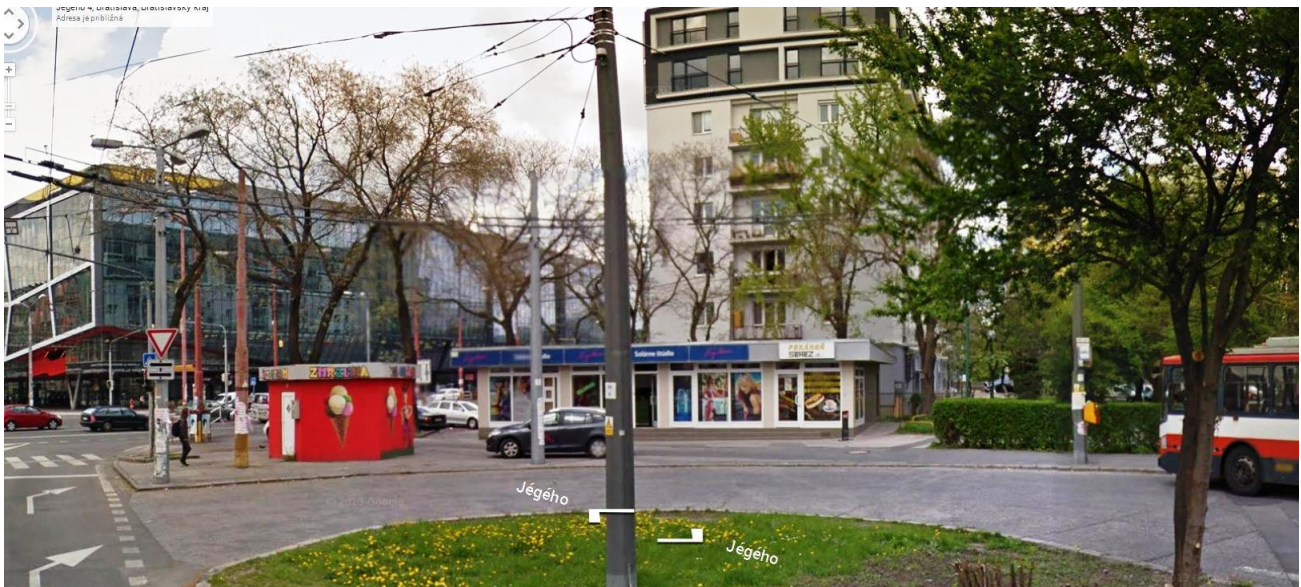
Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v mestskej časti Ružinov na križovatke ulíc Trnavská cesta a Jégého. Nachádza sa oproti zimnému štadiónu Ondreja Nepelu.



Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok je územným plánom určený na viacpodlažnú zástavbu obytného územia číslo funkcie 101. Územnoplánovacia informácia tvorí prílohu znaleckého posudku. Na pozemku stojí jednopodlažná stavba pre obchod a služby.



Analýza rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na pozemku stojí stavba, ktorá je vo vlastníctve inej osoby. Pozemok má malú výmeru.

Napriek tomu že pozemok je územným plánom určený na vyššie využitie ako doteraz, nepredpokladám možnosť viacpodlažnej zástavby pozemku vzhľadom na svetlotechnické kritéria stavby na susednom pozemku.

Vzhľadom na túto skutočnosť som použila koeficient redukujúcich faktorov.



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21928/3	zastavaná plocha a nádvorie	127	127,00	1/1	127,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie koeficientu	a názov	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	1,70
k_V koeficient využitia	intenzity	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 vzťahov	dopravných	6.pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_P koeficient a priemyselnej polohy	obchodnej	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient pozemku	technickej infraštruktúry	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov		1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,00 * 1,10 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,80$	2,6928
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6928$	178,77 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 127,00 \text{ m}^2 * 178,77 \text{ €/m}^2$	22 703,79 €

III. ZÁVER**1. VŠEOBECNÁ HODNOTA****Rekapitulácia :****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 22 703,79 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
pozemok - parc. č. 21928/3 (127 m ²)	22 703,79
Spolu VŠH	22 703,79
Zaokrúhlená VŠH spolu	22 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **22 700,00 €**

Slovom: **Dvadsaťdvatisíc sedemsto Eur**

V Bratislave dňa 1.10.2014

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

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností č.s.797, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia z katastrálnej mapy,
- 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.295/2014 znaleckého denníka.

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

V Bratislave dňa 1.10.2014

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