

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: OTS1600249 SNM/16/006/SBa

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 16/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty:

- novovytvoreného pozemku parc.č. 792/12, k.ú. Karlova Ves (podľa GP č. 2411/15, vypracovaného firmou NND Group, s.r.o., Mgr. Richard Ziman, úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 24.11.2016)

pre účel zamýšľaného prevodu.

Počet listov (z toho príloh): (9) 16

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave 23.2.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu:

- parc.č. 792/12, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV (podľa GP č. 2411/15, vypracovaného firmou NND Group, s.r.o., Mgr. Richard Ziman, úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 24.11.2016).

2. Dátum vyžiadania posudku: 9.2.2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 22.2.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.2.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku :

Výpis z katastra nehnuteľností, k.ú. Karlova Ves, vytvorený cez katasterportál, Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katasterportál, Kópia Geometrického plánu č. 2411/15, vypracovaného firmou NND Group, s.r.o., Mgr. Richard Ziman, úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 24.11.2016, Kópia Územnoplánovacej informácie vydanéj Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 4.9.2015,

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. 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 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 nehnuteľností, k.ú. Karlova Ves

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 792/10, záhrady o výmere 99 m², 4, 1, 934

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva nezaložený

Geometrický plán č. 2411/15, vypracovaného firmou NND Group, s.r.o., Mgr. Richard Ziman, úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 24.11.2016,

VÝKAZ VÝMER

doterajší stav

p.č. 792/10 záhrada o výmere 99 m²

nový stav

p.č. 792/10 záhrada o výmere 42 m²

p.č. 792/12 záhrada o výmere 57 m²

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.2.2016.

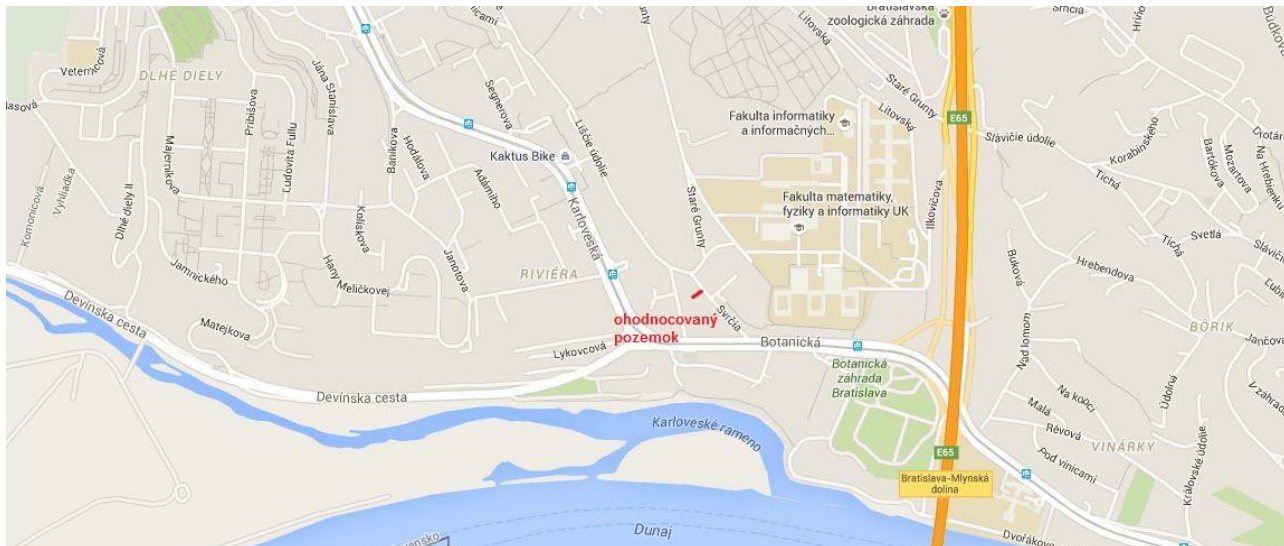
d) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom. List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

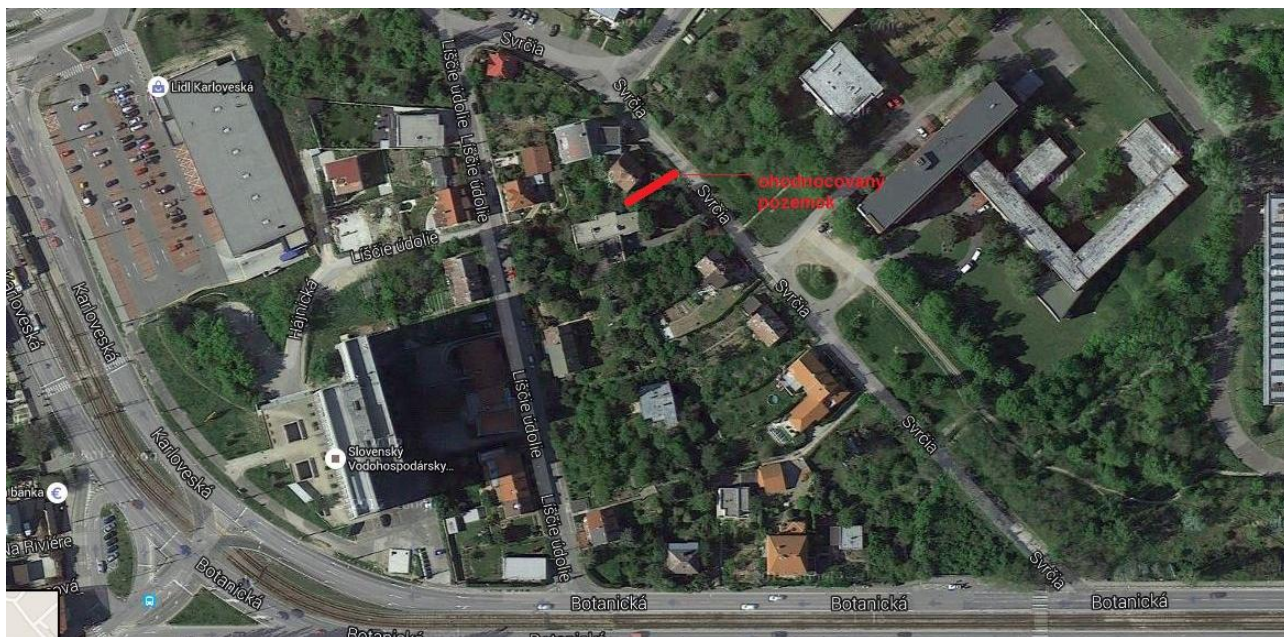
Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemok sa nachádza v zastavanom území Karlova Ves na Svrčej ulici. V okolí sa nachádza výstavba rodinných domov.



Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný pozemok je súčasťou územia, ktoré je územným plán charakterizované ako stabilizované územie, funkčné využitie - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501.



Analýza rizík:

Tvar pozemku. Šírka pozemku je cca 2,2 m.



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.792/12

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]		Podiel	Výmera [m ²]
792/12	záhrada		57	57,00	1/1	57,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,75
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 druhu možnej zástavby		
k_R koeficient povyšujúcich faktorov		
k_R koeficient redukujúcich faktorov	Výmera pozemku, šírka pozemku	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,75 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 0,70$	3,3075
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,3075$	219,58 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 57,00 \text{ m}^2 * 219,58 \text{ €/m}^2$	12 516,06 €

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

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 12 516,06 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
novovzniknutý pozemok p.č.792/12 (57 m ²)	12 516,06
Spolu VŠH	12 516,06
Zaokrúhlená VŠH spolu	12 500,00
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 12 500,00 €	
Slovom: Dvanásťtisícpäťsto Eur	

V Bratislave dňa 23.2.2016

STATUS Plus, s.r.o.,
Ing. Iveta Grebáčová**IV. PRÍLOHY**

- Výpis z katastra nehnuteľností, k.ú. Karlova Ves, vytvorený cez katasterportál,
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia Geometrického plánu č. 2411/15, vypracovaného firmou NND Group, s.r.o., Mgr. Richard Ziman, úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 24.11.2016,
- Kópia Územnoplánovacej informácie vydané Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 4.9.2015,

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.16/2016 znaleckého denníka.

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

V Bratislave dňa 23.2.2016

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