

Meno, adresa znalca:

STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta č. 32/b, 811 09 Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR SR oddiel: Sro, vložka č:65263/B, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností, mob. 0907 758 982.
www.statusplus.sk

Vypracoval: Ing. Iveta Grebáčová

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka číslo: OTS1600243 SNM/16/003/AL

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 19/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty:

- pozemkov registra "E"UO - parc.č. 3038, 3122/301, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava mestská časť Dúbravka, Okres Bratislava IV,
- novovytvorených pozemkov "C"KN parc.č. 2088/6, 2090/4, 2381/10, 2381/11, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava mestská časť Dúbravka, Okres Bratislava IV, (podľa GP č. 130/2014, vypracovaného firmou 111 Abacones, s.r.o., Alena Ferenczyová, úradne overený Ing. Martinom Šimončíkom dňa 6.7.2015),

pre účel zamýšľaného prevodu.

Počet listov (z toho príloh): 25 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave 7.3.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "E"UO - parc.č. 3038, 3122/301, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava mestská časť Dúbravka, Okres Bratislava IV a novovytvorených pozemkov "C"KN parc.č. 2088/6, 2090/4, 2381/10, 2381/11, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava mestská časť Dúbravka, Okres Bratislava IV, (podľa GP č. 130/2014, vypracovaného firmou 111 Abacones, s.r.o., Alena Ferenczyová, úradne overený Ing. Martinom Šimončíkom dňa 6.7.2015).

2. Dátum vyžiadania posudku: 2.2.2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 4.2.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 4.2.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku :

Výpis z katastra nehnuteľností č.5920, k.ú. Dúbravka, vytvorený cez katasterportál,
Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katasterportál,
Kópia Geometrického plánu č. 130/2014, vypracovaného firmou 111 Abacones, s.r.o., Alena Ferenczyová, úradne overený Ing. Martinom Šimončíkom dňa 6.7.2015,
Kópia Územnoplánovacej informácie vydanéj Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 16.11.2015,

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:

Vyhláška č. 107/2016 Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490/2004, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

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: 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 diferenciacie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností č.5920, k.ú. Dúbravka

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu
parc.č. 3038, orná pôda o výmere 5 m², 0, 1,
parc.č. 3039, lesné pozemky o výmere 157 m², 0, 1,
parc.č. 3122/301, zastavané plochy a nádvoría o výmere 5 m², 0, 1,
parc.č. 3122/401, ostatné plochy o výmere 35 m², 0, 1,

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Geometrický plán č. 130/2014, vypracovaného firmou 111 Abacones, s.r.o., Alena Ferenczyová, úradne overený Ing. Martinom Šimončíkom dňa 6.7.2015,

VÝKAZ VÝMER

doterajší stav KN-E

p.č. 3039 lesný pozemok o výmere 157 m²,
p.č. 3122/401 ostatné plochy o výmere 35 m²,

nový stav KN-C

p.č. 2088/6 zastavané plochy o výmere 3 m²
p.č. 2090/4 záhrada o výmere 21 m²
p.č. 2381/10 zastavané plochy o výmere 11 m²
p.č. 2381/11 zastavané plochy o výmere 75 m²

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 4.2.2016.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]	
2088/6	zastavané plochy a nádvoría		3	3,00	1/1	3,00
2090/4	ostatná plocha		21	21,00	1/1	21,00
2381/10	zastavané plochy a nádvoría		11	11,00	1/1	11,00
2381/11	zastavané plochy a nádvoría		75	75,00	1/1	75,00
3038	orná pôda		5	5,00	1/1	5,00
3122/301	zastavané plochy a nádvoría		18	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera						133,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	7. 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	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 - 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,20
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,95 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,20 * 0,65$	1,9918
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9918$	132,24 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 133,00 \text{ m}^2 * 132,24 \text{ €/m}^2$	17 587,92 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 17 587,92 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
pozemky - parc. č. 2088/6 (3 m ²)	396,72
pozemky - parc. č. 2090/4 (21 m ²)	2 777,04
pozemky - parc. č. 2381/10 (11 m ²)	1 454,64
pozemky - parc. č. 2381/11 (75 m ²)	9 918,00
pozemky - parc. č. 3038 (5 m ²)	661,20
pozemky - parc. č. 3122/301 (18 m ²)	2 380,32
Spolu pozemky (133,00 m²)	17 587,92
Spolu VŠH	17 587,92
Zaokrúhlená VŠH spolu	17 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **17 600,00 €**Slovom: **Sedemnást'tisícšesťsto Eur**

V Bratislava dňa 7.3.2016

STATUS Plus, s.r.o.

Ing. Igor Grebáč, konateľ spoločnosti

Vypracoval:

STATUS Plus, s.r.o.

Ing. Iveta Grebáčová, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností č.5920, k.ú. Dúbravka, vytvorený cez katasterportál,
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia Geometrického plánu č. 130/2014, vypracovaného firmou 111 Abacones, s.r.o., Alena Ferenczyová, úradne overený Ing. Martinom Šimončíkom dňa 6.7.2015,
- Kópia Územnoplánovacej informácie vydanéj Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 16.11.2015,

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta 32/B, 811 09 Bratislava 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. 19/2016 znaleckého denníka. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu.

V Bratislava dňa 7.3.2016

STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Igor Grebáč, konateľ spoločnosti

Vypracoval:

STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Iveta Grebáčová, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti