

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 1302116 SNM/13/101/SBe

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 211/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 5018/43, 5018/243, 5018/377, 5018/378 k.ú. Ružinov, obec Bratislava mestská časť Ružinov, obec Bratislava II, pre účel zamýšľaného prevodu.

Počet listov (z toho príloh): 26 (18)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave 26.8.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č. 5018/43, 5018/243, 5018/377, 5018/378 k.ú. Ružinov, obec Bratislava mestská časť Ružinov, obec Bratislava II.

2. Dátum vyžiadania posudku: 5.8.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 26.8.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.8.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku :

Objednávka číslo OTS 1302116 SNM/13/101/SBe

Výpis z katastra nehnuteľností č.1, k.ú. Ružinov, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 5.8.2013,

Rozhodnutie vydané Okresným úradom Bratislava II,

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.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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 Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely.

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

Okres: Bratislava II

Obec: BA-m.č. Ružinov

Katastrálne územie: Ružinov

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.5018/43, zastavané plochy a nádvoria o výmere 11 m², 17, 1,

parc.č.5018/243, zastavané plochy a nádvoria o výmere 17 m², 16, 1, 5

parc.č.5018/377, záhrady o výmere 85 m², 4, 1,

parc.č.5018/378, záhrady o výmere 65 m², 4, 1,

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

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

ČASŤ B: VLASTNÍCI

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

ČASŤ C: ŤARCHY

Žiadne.

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.8.2013.

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.1, k.ú.: Ružinov.

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

pozemky parc.č. 5018/43, 5018/243, 5018/377, 5018/378 k.ú. Ružinov, 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

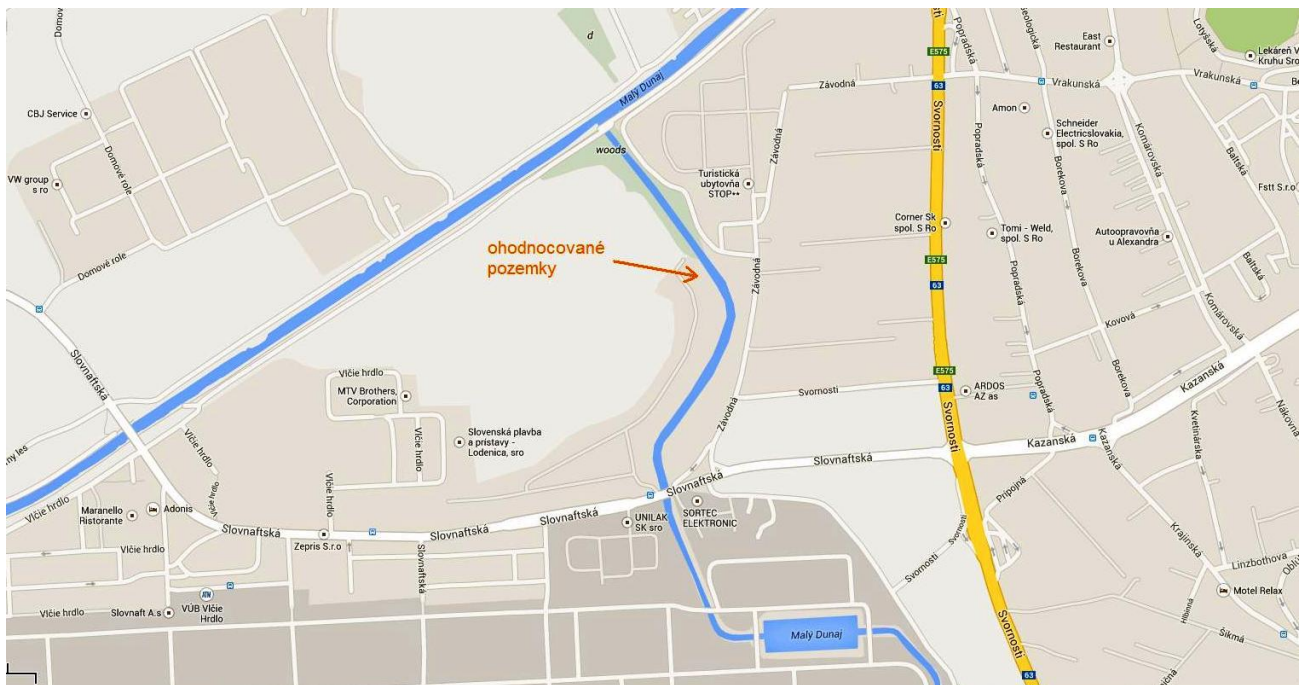
2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1 pozemky

Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú pri ulici Závodná v Bratislave v mestskej časti Ružinov. Dopravnú dostupnosť do ostatných častí Bratislavy zabezpečujú linky MHD ktorých zastávky sa nachádzajú v pešej vzdialenosti. Bývalá záhradkárská osada sa nachádza v blízkosti Slovnaftu.



Analýza využitia nehnuteľnosti:

Územným plánom sú pozemky určené na rekreáciu v prírodnom prostredí. Ide o rozvojové územie. Nachádzajú sa v bývalej záhradkárskej osade. Podľa katastrálnej mapy sú pozemky parc.č. 5018/43, 5018/243 po stavbami a pozemky parc.č. 5018/377, 5018/378 slúžia ako záhrada. Pri miestnom šetrení som zistila, že na pozemkoch stojí len jedna stavba väčšia ako uvedené zastavané plochy.

**Analýza rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

Na pozemkoch stojí stavba, ktorá je vo vlastníctve manželov Záhumenských. Pozemky sa nachádzajú v pásme hygienickej ochrany Slovnaft. Z rozhodnutia č.j.: ÚR/1/01/Bal-2 vydaného Okresným úradom Bratislava II nie je zrejma diferenciacia podmienok ochranného pásma, vzhľadom na to, že toto rozhodnutie je neoddeliteľnou súčasťou Rozhodnutia vydaného Národným výborom mesta SSR Bratislavy odborom územného plánovania a architektúry č.j. 4141-154/24/1979-II zo dňa 29.6.1979 o ochrannom pásme okolo n.p. Slovnaft Bratislava. Toto rozhodnutie sa nezachovalo. Pozemky majú malú výmeru a nepravidelný tvar.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5018/43	zastavaná plocha a nádvorie	11	11,00	1/1	11,00
5018/243	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
5018/377	záhrada	85	85,00	1/1	85,00
5018/378	záhrada	65	65,00	1/1	65,00
Spolu výmera					178,00

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	1,25
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 priemyselnej polohy	a 3. 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	nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. ochranné pásmo hygieny	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 0,90$	1,0024
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,0024$	66,55 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 178,00 \text{ m}^2 * 66,55 \text{ €/m}^2$	11 845,90 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 11 845,90 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
- parc. č. 5018/43 (11 m ²)	732,05
- parc. č. 5018/243 (17 m ²)	1 131,35
- parc. č. 5018/377 (85 m ²)	5 656,75
- parc. č. 5018/378 (65 m ²)	4 325,75
Spolu pozemky (178,00 m²)	11 845,90
Spolu VŠH	11 845,90
Zaokrúhlená VŠH spolu	11 800,00
Slovom: Jedenásťtisícosemsto Eur	

V Bratislave dňa 26.8.2013

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

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností č.1, k.ú. Ružinov, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 5.8.2013,

Rozhodnutie vydané Okresným úradom Bratislava II,

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.211/2013 znaleckého denníka.

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

V Bratislave dňa 26.8.2013

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