

Znalec: Ing. Peter Kapusta

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č.OTS1303242 SNM/ZP/059/13 zo dňa 21.10.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 118/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č.10736/10 - pod polyfunkčným domom "juh sek.C-01" s.č.5600 na Záhradníckej ulici č.66, v Bratislave - mestskej časti Ružinov, v k.ú.Nivy(zapísaný na LV č.3170), pre účely prevodu vlastníckych práv.

Počet listov : 31 (z toho 17 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č.10736/10 - pod polyfunkčným domom "juh sek.C-01" s.č.5600 na Záhradníckej ulici č.66, v Bratislave - mestskej časti Ružinov, v k.ú.Nivy (zapísaný na LV č.3170).

2. Dátum vyžiadania posudku:

21.10.2013

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

6.11.2013

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

6.11.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4038, k.ú. Nivy, zo dňa 16.10.2013, vytvorený cez verejný katastrálny portál.
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Nivy, zo dňa 16.10.2013, vytvorená cez verejný katastrálny portál.

5.2 Získané znalcom:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 6.11.2013
- Fotodokumentácia
- Ponuky inzercie

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

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, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.(ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- 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
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Stanoviť VŠH za 1 m² pozemku.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Pre účely prevodu vlastníckych práv.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako jednu zo štandardných metód, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. **Všeobecná hodnota** je výsledná

objektívizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot K_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

K_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$K_{PD} = K_S \cdot K_V \cdot K_D \cdot K_P \cdot K_I \cdot K_Z \cdot K_R,$$

kde

K_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

K_V – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

K_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

K_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

K_I – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

K_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

K_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Porovnávaci metódu som použil taktiež ako štandardnú metódu z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti som našiel dostatočný počet porovnateľných pozemkov na internetovej inzercii. Výnosovú metódu som nepoužil z dôvodu, že sa jedná o pozemok, ktorý je zaťažený bremenom-právo stavby zo zákona.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :

podľa listu vlastníctva **č. 4038**, k.ú. Nivy

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 10736/10 - ostatné plochy o výmere 570 m² 15 1

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 10736/10 je evidovaný na liste vlastníctva č.3170.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, SR
IČO: 00603481
Spoluvlastnícky podiel: 150750/291887

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Škvarilová Štefánia r.Pecháčková, Záhradnícka 5, Bratislava, SR
Dátum narodenia: 18.1.1953
Spoluvlastnícky podiel: 8600/291887

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode podľa V-8161/08 zo dňa 8.4.2008

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Belaj Peter Ing., Záhradnícka 66, Bratislava, PSČ 821 08, SR
Dátum narodenia: 30.4.1945
Spoluvlastnícky podiel: 6131/291887

Titul nadobudnutia:

- Kúpa V-17662/08 zo dňa 8.7.2008
- Zmluva o prevode podľa V-17661/08 zo dňa 9.7.2008

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Belaj Peter r. Belaj, Ing., Záhradnícka 66, Bratislava, PSČ 821 08, SR
Dátum narodenia: 30.4.1945
Spoluvlastnícky podiel: 1762/291887

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode podľa V-17659/08 zo dňa 25.7.2008

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 Belaj Peter r. Belaj, Ing., Záhradnícka 66, Bratislava, PSČ 821 08, SR
Dátum narodenia: 30.4.1945
Spoluvlastnícky podiel: 14970/291887

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode podľa V-17658/08 zo dňa 14.7.2008

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

6 Szarka Viktor r. Szarka a Szarková Kamila r. Sláviková, PhD., Jégeho 5, Bratislava, PSČ 821 08, SR
Dátum narodenia: 29.2.1944 Dátum narodenia: 1.6.1947
Spoluvlastnícky podiel: 6760/291887

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-24814/08 zo dňa 17.9.2008

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

7 Szarka Viktor r. Szarka a Szarková Kamila r. Sláviková, PhD., Jégeho 5, Bratislava, PSČ 821 08, SR
Dátum narodenia: 29.2.1944 Dátum narodenia: 1.6.1947
Spoluvlastnícky podiel: 2660/291887

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode V-24807/08 zo dňa 17.9.2008

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

8 Slezák Ján r. Slezák, Bajkalská 18, Bratislava, PSČ 821 08, SR
Dátum narodenia: 29.6.1975
Spoluvlastnícky podiel: 6575/291887

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode V-23166/2008 zo dňa 19.9.2008

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

9 Takács Tibor r. Takács, Ing. a Ľubica Takácsová r. Pajpachová, Ing., Sládkovičov 33, Šaľa, PSČ 927 01, SR
Dátum narodenia: 3.6.1961 Dátum narodenia: 25.2.1961
Spoluvlastnícky podiel: 8600/291887

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-23164/2008 zo dňa 22.9.2008

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

10 Himan Karel r. Himan, Ing. a Oksana Himanová r. Petková, Ing., Slnecná 29, Košice, PSČ 040 01, SR
Dátum narodenia: 1.6.1970 Dátum narodenia: 24.1.1969
Spoluvlastnícky podiel: 14970/291887

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode V-23167/2008 zo dňa 23.9.2008

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

11 Notárska komora SR, Záhradnícka 66, Bratislava, PSČ 821 08, SR

IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 21530/291887

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode V-26793/08 zo dňa 28.10.2008

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

12 Dinaj Dušan r.Dinaj,Ing. a aAndrea Dinajová r.Mečariková,Ing., Sabinovská 5, Bratislava, PSČ 821 02, SR
Dátum narodenia: 2.4.1951 Dátum narodenia: 25.9.1963
Spoluvlastnícky podiel: 17020/291887

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode V-34419/08 zo dňa 17.12.2008

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

13 Szarka Viktor r.Szarka a Szarková Kamila r.Sláviková, PhDr, Jégeho 5, Bratislava, PSČ 821 08, SR
Dátum narodenia: 29.2.1944 Dátum narodenia: 1.6.1947
Spoluvlastnícky podiel: 1768/291887

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-24813/08 zo dňa 17.9.2008

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

14 Hudáková Anna r.Pechová,JUDr., Záhradnícka 66, Bratislava, PSČ 821 08, SR
Dátum narodenia: 24.11.1953
Spoluvlastnícky podiel: 10320/291887

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode V-4241/09 zo dňa 27.3.2009
- Zmluva o prevode V-4244/09 zo dňa 27.3.2009

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

15 Barducci Mária r.Rundesová, Tatranská 42, Bratislava, PSČ 841 06 SR
Dátum narodenia: 30.8.1967
Spoluvlastnícky podiel: 10871/291887

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode V-27291/09 zo dňa 30.12.2009

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

16 Vínický Igor r.Vinický,Ing., Miletičova 36, Bratislava, PSČ 821 08, SR
Dátum narodenia: 25.9.1959
Spoluvlastnícky podiel: 8600/291887

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode V-13787/10 zo dňa 22.6.2010

C. Ťarchy:

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.11.2013.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 6.11.2013.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia pre ohodnocovaný druh nehnuteľnosti nie je potrebná,nakoľko sa jedná iba o pozemok.

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

- nehnuteľnosť - pozemok parc.č. 10736/10 je zapísaný v LV č.4038, pozemok je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy. Obrysy zakreslenia pozemku v mape sú identické so skutočným stavom.Obrys pozemku je zároveň obrysom stavby na ňom postavenej.

-na pozemku je situovaná stavba - polyfunkčný dom súp.č.5600, ktorý nie je predmetom ohodnotenia (je zapísaný na LV č.3170)

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Pozemok : - parc.č. 10736/10 - ostatné plochy o výmere 570 m²
spoluvlastnícky podiel: 150750/291887

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Stavba súp.č.5600 postavená na ohodnocovanom pozemku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok parc.č.10736/10 sa nachádza na Záhradníckej ulici, v mestskej časti Bratislava - Ružinov, z ktorej je aj prístupný. Pozemok je zastavaný bytovým domom s.č.5600 s polyfunkciou, ktorý nie je predmetom ohodnotenia. Dopravné napojenie na okolité komunikácie-Záhradnícku resp.Miletičovú resp.Bajkalskú ulicu je bezproblémové. Vzdialenosť do centra mesta Bratislavy je 3,2km a cesta autom trvá cca 7 minút.V blízkosti sú zástavky MHD - električka,trolejbus- pred domom vedie električková trať.Záhradnícka ulica patrí do siete hlavných ulíc mesta.Jedná sa o rušnú komunikáciu,čo spôsobuje zvýšenú hlučnosť od cestnej a električkovej dopravy.

Poloha pozemku parc.č.10736/10 v mestskej časti Bratislava - Ružinov, k.ú.Nivy:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok je v súčasnosti využívaný ako parcela pod stavbou - domom súp.č.5600. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závädy viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Pozemok je zastavaný stavbou, ktorá je vo vlastníctve iného subjektu resp.iných subjektov.

2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pri výpočte VŠH pozemku parc.č.10736/10 som zvolil jednotlivé koeficienty polohovej diferenciácie v nasledovných výškach:

- koeficient všeobecnej situácie rozpätia 1,20 až 1,60 (v rámci platnej metodiky ÚSI Žilina má predmetný koeficient možné rozpätie 0,7 až 2,0) - pozemky sú situované v intraviláne mestskej časti Bratislava - Ružinov (Bratislava má nad 100 tisíc obyvateľov).MČ Ružinov je považovaná za dobrú lokalitu na bývanie v rámci Bratislavy. Pre ohodnocovanú parcelu som zvolil koeficient vo výške **1,4** (jedná sa o stred rozpätia).
- koeficient intenzity využitia rozpätia 1,05 až 1,10 (v rámci platnej metodiky ÚSI Žilina má predmetný koeficient možné rozpätie 0,9 až 2,00) - pozemky sú zastavané polyfunkčnými domami, nadštandardného prevedenia, čomu zodpovedá aj stanovená výška rozpätia predmetného koeficientu. Pre ohodnocovanú parcelu som zvolil koeficient vo výške **1,05** (jedná sa o spodnú hranicu rozpätia).

- koeficient dopravných vzťahov vo výške **1,00** (v rámci platnej metodiky ÚSI Žilina má predmetný koeficient možné rozpätie 0,8 až 1,20). V blízkosti sa nachádzajú zástavky MHD (trolejbus, električka). Cesta autom do centra mesta trvá cca 7 minút, vzdialenosť od centra cca 3,2 km.

- koeficient obchodnej a priemyselnej polohy rozpätia 1,20 až 1,50 - obchodná poloha a byty (v rámci platnej metodiky ÚSI Žilina má predmetný koeficient možné rozpätie 0,9 až 2,0) - pozemky sú situované v lokalite, kde prevláda zástavba bytovými domami, polyfunkčnými domami, objektmi obchodu a služieb. Pre ohodnocované parcely som zvolil koeficient vo výške **1,40** (jedná sa skôr o hornú hranicu rozpätia).

- koeficient druhu pozemku rozpätia 1,30 až 1,50 - zodpovedá stupňu veľmi dobrej vybavenosti infraštruktúrou (v rámci platnej metodiky ÚSI Žilina má predmetný koeficient možné rozpätie 0,6 až 1,50) - na pozemku alebo v blízkosti sa nachádzajú všetky inžinierske siete (vychádzam z charakteru okolitej zástavby) - elektrina, voda, kanalizácia, plyn, slaboprúd. Pre ohodnocované parcely som zvolil koeficient vo výške 1,50 (čo je horná hranica rozpätia).

- koeficient povyšujúcich faktorov rozpätia 1,01 až 3,00 (v rámci platnej metodiky ÚSI Žilina má predmetný koeficient možné rozpätie 1,01 až 3,0) - v danom prípade je záujem o odkúpenie pozemkov. Pozemky sú situované v dobrej lokalite. Pre ohodnocované parcely som zvolil koeficient povyšujúcich faktorov vo výške **1,1** (čo je spodná hranica rozpätia).

- koeficient redukujúcich faktorov rozpätia 0,20 až 0,99 (v rámci platnej metodiky ÚSI Žilina má predmetný koeficient možné rozpätie 0,20 až 0,99) - pozemky sú situované vedľa komunikácie a električkovej trate, čo vyvoláva zvýšenú hlučnosť. Pre ohodnocované parcely som zvolil koeficient redukujúcich faktorov vo výške **0,9** (čo je horná hranica rozpätia).

V posudku stanovená VŠH pozemku - **202,89 Eur/m²** je podľa môjho názoru reálna trhovú hodnotu ohodnocovaného pozemku, zohľadňujúca jeho situovanie v rámci mesta a mestskej časti, možnosti funkčného využitia, vybavenosť infraštruktúrou, obmedzenia jeho užívania - stavbou na ňom existujúcou, súčasný stav na trhu s nehnuteľnosťami.

2.1.1. POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1. Ostatné plochy POPIS

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok parc.č.10736/10 je situovaný v Bratislave - mestskej časti Ružinov, na Záhradníckej ulici, v centrálnej časti predmetnej mestskej časti - jedná sa o okraji širšieho centra mesta. Mestská časť Bratislava - Ružinov - okres Bratislava II sa nachádza vo východnej časti mesta južne od mestských častí Vrakuňa a Ružinov.

Pozemok parc.č.10736/10 má rovinný charakter. Na pozemku sú situované všetky inžinierske siete. Ohodnocovaný pozemok je zastavaný objektom - polyfunkčný dom so súp. číslom 5600, slúžiacim na projektovaný účel - na bývanie, kancelárie, obchod a služby (nie je predmetom posudzovania). V blízkosti je situovaná centrálna tržnica, zástavky MHD - električka, trolejbus. Na Záhradníckej a Miletičovej ulici sú situované široká sieť obchodov a služieb. Vo vzdialenosti cca 400 m je situovaná Nemocnica s poliklinikou Ružinov. Prístup k pozemku je zo Záhradníckej ulice, ktorá má v stredovej časti vybudovanú električkovú trať. Prevládajúca okolitá zástavba - bytové resp. polyfunkčné domy, objekty obchodu a služieb, administratíva. Záhradnícka ulica sa radí medzi rušné komunikácie. Jedná sa o dobrú lokalitu.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|----------|----------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 10736/10 | ostatná plocha | 1 | 1,00 | 1/1 | 1,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

| 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 | 1,40 |
| k _V koeficient intenzity | 4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným | 1,05 |

| | | |
|---|---|------|
| využitia | technickým zariadením | |
| 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 | 1,40 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,50 |
| k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 4. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S | 1,10 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach | 0,90 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,10 * 0,90$ | 3,0561 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0561$ | 202,89 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 202,89 \text{ €/m}^2$ | 202,89 € |

2.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Porovnávané pozemky sú bližšie popísané v prílohách posudku č.7 až 12. Pozemky s poradovým číslom 2,8,9,10 nie sú vyznačené v situáciách širších vzťahov z titulu nedostupnosti situácií pri ich ponukách. Posudzovaný (ohodnocovaný) pozemok-parc.č.10736/10 má výmeru 570 m². Je zastavaný stavbou polyfunkčným objektom súp.č.5600, ktorá nie je predmetom posudzovania (existujúce právo stavby na pozemku). Pre účely porovnávania som použil faktory porovnávania - ekonomické, polohové, fyzické. Bližšie sa jedná o tieto faktory:

- lokalita - dostupnosť do centra mesta, dostupnosť diaľničného - železničného pripojenia, iné skutočnosti - Hlučnosť + exhaláty, dostupnosť MHD
- vybavenosť - inžinierske siete, občianska vybavenosť
- využiteľnosť - možnosť zástavby, iné skutočnosti - výmera pozemku
- dátum prevodu
- forma prevodu - priamy predaj, cez realitné kancelárie (je potrebné uvažovať s redukciami ceny, nakoľko cena je nadsadená na účely dohodovacieho konania a ustálenia výslednej uzatvorenej kúpnej ceny pozemkov, ako aj zahrnutia provízie realitných kancelárií do ponukovej predajnej ceny pozemkov)
- obmedzenie užívania pozemku - z titulu existencie vecného bremena, napr. právo stavby na pozemku zo zákona

Faktory porovnávania som zvolil formou percentuálnej prirážky resp. zrážky, pričom je vyjadrovaná hodnota, o ktorú má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku. Hodnota intervalu je v rozmedzí 0 až 100% (pričom odporúčaná hodnota intervalu je 0 až 30%). Keď je hodnota rovná 0%, potom posudzovaný pozemok má rovnaké charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom.

Počet MJ pozemkov: 1,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov:

1. Trnávka - Pavlovičova ulica

viď príloha č.7 znaleckého posudku

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: inzerát č.RE0000811-10-100865
Dátum k dokladu: 12. 11. 2013
Počet MJ pozemkov: 2 698,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 990 166,00 €
Cena pozemku na MJ: 367,00 €/m²

2.Ružinov - Hrachová ulica

viď príloha č.7 znaleckého posudku

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: inzerát č.RE0003093-12-000447
Dátum k dokladu: 11. 11. 2013
Počet MJ pozemkov: 2 411,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 638 915,00 €
Cena pozemku na MJ: 265,00 €/m²

3.Ružinov - Strojnícka ulica

viď príloha č.8 znaleckého posudku

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: inzerát č.RE0004207-12-000099
Dátum k dokladu: 11. 11. 2013
Počet MJ pozemkov: 600,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 120 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 200,00 €/m²

4.Ružinov - Štrkovecké jazero

viď príloha č.8 znaleckého posudku

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: inzerát č.RE0001499-09-001714
Dátum k dokladu: 12. 11. 2013
Počet MJ pozemkov: 6 000,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 2 000 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 333,33 €/m²

5.Ružinov - Ružinovská ulica

viď príloha č.9 znaleckého posudku

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: inzerát č.RE0004944-13-000009
Dátum k dokladu: 14. 11. 2013
Počet MJ pozemkov: 4 764,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 1 757 916,00 €
Cena pozemku na MJ: 369,00 €/m²

6.Ružinov - Ivánska cesta

viď príloha č.10 znaleckého posudku

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: inzerát č.RE0004944-13-000007
Dátum k dokladu: 14. 11. 2013
Počet MJ pozemkov: 1 870,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 594 660,00 €
Cena pozemku na MJ: 318,00 €/m²

7.Ružinov - Gagarinova ulica

viď príloha č.10 znaleckého posudku

| | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Druh dokladu: | Ponuka z internetu |
| Identifikácia dokladu: | inzerát č.RE0003453-13-000175 |
| Dátum k dokladu: | 11. 11. 2013 |
| Počet MJ pozemkov: | 419,00 m ² |
| Cena pozemku podľa dokladu: | 167 600,00 € |
| Cena pozemku na MJ: | 400,00 €/m ² |

8.Ružinov - obchodná lokalita AVION

viď príloha č.11 znaleckého posudku

| | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Druh dokladu: | Ponuka z internetu |
| Identifikácia dokladu: | inzerát č.RE0000403-09-000767 |
| Dátum k dokladu: | 10. 1. 2013 |
| Počet MJ pozemkov: | 3 600,00 m ² |
| Cena pozemku podľa dokladu: | 1 260 000,00 € |
| Cena pozemku na MJ: | 350,00 €/m ² |

9.Ružinov - Ivánska cesta

viď príloha č.11 znaleckého posudku

| | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Druh dokladu: | Ponuka z internetu |
| Identifikácia dokladu: | inzerát č.RE0002014-13-000790 |
| Dátum k dokladu: | 14. 11. 2013 |
| Počet MJ pozemkov: | 705 m ² |
| Cena pozemku podľa dokladu: | 250 000,00 € |
| Cena pozemku na MJ: | 354,61 €/m ² |

10.Ružinov - Trnavská esta

viď príloha č.12 znaleckého posudku

| | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Druh dokladu: | Ponuka z internetu |
| Identifikácia dokladu: | inzerát č.RE0000669-13-002096 |
| Dátum k dokladu: | 14. 11. 2013 |
| Počet MJ pozemkov: | 2 000,00 m ² |
| Cena pozemku podľa dokladu: | 490 000,00 € |
| Cena pozemku na MJ: | 245,00 €/m ² |

Koeficient pre úpravu východiskovej hodnoty pozemkov:

| Názov faktora | Trnávka - Pavlovičova ulica | Ružinov - Hrachová ulica | Ružinov - Strojnícka ulica |
|---|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Vzťah ku centru | 10,0000 | 10,0000 | 15,0000 |
| Zaťaženie hlukom a pod. | -10,0000 | -10,0000 | -5,0000 |
| Dopravné napojenie-diaľnica | 0,0000 | -5,0000 | -10,0000 |
| Atraktivita polohy-MHD | 10,0000 | 10,0000 | 10,0000 |
| Inžinierske siete | 0,0000 | 10,0000 | 15,0000 |
| Občianska vybavenosť | 10,0000 | 15,0000 | 20,0000 |
| Využitelnosť - možnosť zástavby | -5,0000 | -5,0000 | 5,0000 |
| Obmedzenia - ťarchy | -15,0000 | -15,0000 | -15,0000 |
| využitelnosť - výmera a tvar pozemku | -15,0000 | -15,0000 | 5,0000 |
| Dátum prevodu | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Forma prevodu | -10,0000 | -10,0000 | -10,0000 |
| Spolu: | -25,0000 | -15,0000 | 30,0000 |
| Zhrnutie: | | | |
| Ponuková cena [€] | 990 166,00 | 638 915,00 | 120 000,00 |
| Ponuková cena na MJ [€/m ²] | 367,00 | 265,00 | 200,00 |

| | | | |
|--|--------|--------|--------|
| Ponuková cena upravená o vplyvy faktorov [€/m ²] | 275,25 | 225,25 | 260,00 |
|--|--------|--------|--------|

| Názov faktora | Ružinov - Štrkovecké jazero | Ružinov - Ružinovská ulica | Ružinov - Ivánska cesta | Ružinov - Gagarinova ulica |
|--|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Vzťah ku centru | 0,0000 | 5,0000 | 10,0000 | 0,0000 |
| Zaťaženie hlukom a pod. | -5,0000 | 0,0000 | -5,0000 | 5,0000 |
| Dopravné napojenie-diaľnica | 0,0000 | 5,0000 | 0,0000 | -10,0000 |
| Atraktivita polohy-MHD | 5,0000 | 0,0000 | 5,0000 | 0,0000 |
| Inžinierske siete | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 5,0000 |
| Občianska vybavenosť | 0,0000 | 5,0000 | 10,0000 | 0,0000 |
| Využitelnosť - možnosť zástavby | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 5,0000 |
| Obmedzenia - ťarchy | -15,0000 | -15,0000 | -15,0000 | -15,0000 |
| využitelnosť - výmera a tvar pozemku | -10,0000 | -25,0000 | -20,0000 | 5,0000 |
| Dátum prevodu | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Forma prevodu | -10,0000 | -10,0000 | -10,0000 | -10,0000 |
| Spolu: | -35,0000 | -35,0000 | -25,0000 | -15,0000 |
| Zhrnutie: | | | | |
| Ponuková cena [€] | 2 000 000,00 | 1 757 916,00 | 594 660,00 | 167 600,00 |
| Ponuková cena na MJ [€/m ²] | 333,33 | 369,00 | 318,00 | 400,00 |
| Ponuková cena upravená o vplyvy faktorov [€/m ²] | 216,66 | 239,85 | 238,50 | 340,00 |

| Názov faktora | Ružinov - obchodná lokalita AVION | Ružinov - Ivánska cesta | Ružinov - Trnavská esta |
|--|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Vzťah ku centru | 10,0000 | 10,0000 | 5,0000 |
| Zaťaženie hlukom a pod. | 0,0000 | -5,0000 | 0,0000 |
| Dopravné napojenie-diaľnica | -10,0000 | -5,0000 | 5,0000 |
| Atraktivita polohy-MHD | 0,0000 | 5,0000 | 0,0000 |
| Inžinierske siete | 10,0000 | 0,0000 | 25,0000 |
| Občianska vybavenosť | 5,0000 | 10,0000 | 10,0000 |
| Využitelnosť - možnosť zástavby | -5,0000 | 5,0000 | 0,0000 |
| Obmedzenia - ťarchy | -15,0000 | -15,0000 | -15,0000 |
| využitelnosť - výmera a tvar pozemku | -20,0000 | 0,0000 | -15,0000 |
| Dátum prevodu | 10,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Forma prevodu | -10,0000 | -10,0000 | -10,0000 |
| Spolu: | -25,0000 | -5,0000 | 5,0000 |
| Zhrnutie: | | | |
| Ponuková cena [€] | 1 260 000,00 | 250 000,00 | 490 000,00 |
| Ponuková cena na MJ [€/m ²] | 350,00 | 354,61 | 245,00 |
| Ponuková cena upravená o vplyvy faktorov [€/m ²] | 262,50 | 336,88 | 257,25 |
| Priemerná porovnávacía hodnota = VŠHMJ | | | 265,21 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|--|---------------|
| Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou porovnávania | $V\check{S}H_{POZ} = 1 \text{ m}^2 * 265,21 \text{ €/m}^2$ | 265,21 |
| Spolu: | | 265,21 |

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

| Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov | Hodnota [€] |
|--|---------------|
| Metóda polohovej diferenciácie | 202,89 |
| Porovnávacia metóda | 265,21 |

Ako vhodnejšiu metódu pre stanovenie VŠH pozemku stanovujem metódu polohovej diferenciácie z dôvodu, že pri porovnávacej metóde som vychádzal z podkladových materiálov, získaných z internetovej inzercie, u ktorých nie je zrejmé, že predmetné pozemky budú za ponukové ceny (upravené) aj predané resp. budú aj uskutočnené predaje.

VŠH pozemkov = 202,89 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Pozemky:**

Všeobecná hodnota porovnávacou metódou: 265,21 €

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 202,89 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Stavby | |
| Pozemky | |
| Ostatné plochy - parc. č. 10736/10 (1 m ²) | 202,89 |
| Spolu VŠH | 202,89 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 205,00 |
| SKK | 6 175,83 |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **205,00 €**Slovom: **Dvestopät Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 18.11.2013

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácie širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva
5. Fotodokumentácia
6. Ponuky inzercie
7. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 118/2013 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.118/2013.

Ing. Peter Kapusta