

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD., znalec v odbore **Stavebníctvo**, odvetvia Pozemné stavby, Dopravné stavby a **Odhad hodnoty nehnuteľností**, ☒ Mozartova 23, 811 02 Bratislava

Zadávatel' znaleckého posudku : **Hlavné mesto SR Bratislava**, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo uznesenia (objednávky) : OTS1401315 SNM/14/58/JT

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 19 / 2014

vo veci **stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností** – pozemkov parcelné čísla **9886/66 až 69**, katastrálne územie **Nivy**, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II. Nehnuteľnosti sú vedené na LV č. 1

Počet strán posudku (z toho príloh) : **24 (14)**

Počet odovzdaných vyhotovení : **3**

V Bratislave 21.05.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

Stanovenie **všeobecnej hodnoty nehnuteľností**, ktoré sú bližšie špecifikované na titulnej strane znaleckého posudku

2. Účel znaleckého posudku :

Stanovenie **všeobecnej hodnoty nehnuteľností** ako podkladu pre prevod nehnuteľností v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb, § 9a, ods. 8 písmeno b.

3. Dátum vyžiadania posudku:

13.05.2014 - telefonická objednávka, 14.05.2014- písomná objednávka, doručená mailom 21.05.2014

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu):

21.05.2014

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

21.05.2014 - deň ukončenia prác na znaleckom posudku

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- *Objednávka znaleckého posudku č. SNM/1401315, HM SR Bratislava, 14.04.2014*
- *Územnoplánovacia informácia č. j.: MAGS ORM 25378/2014, MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY, oddelenie územného rozvoja mesta, 5.02.2014*
- *Kópia z katastrálnej mapy, bez autorizácie*

6.2 Obstarané znalcom :

- *Obhliadka nehnuteľností, zhotovenie fotodokumentácie*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, Čiastočné výpisy z LV č. 1, vytvorený cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 16.05.2014*
- *Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 16.05.2014*
- *Rozhodnutie č. 13/2012 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa mení rozhodnutie č. 28/2011 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno*
- *Informácie z webovských stránok: www.nehnuteľnosti.sk, www.trh.sk, www.googlemaps.com a ďalších*

7. Použitý právny predpis :

- **Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku uverejnená v čiaske 209 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov**

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

1. *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov uverejnená v čiaske 208 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov*
2. *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku z 23.08.2004*
3. *Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov*
4. *Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, 2001*
5. *Výpočtový program HYPO, KROS, spol. s r.o. Žilina, upgrade 12.01*
6. *Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012*

9. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Predmetom ohodnotenia majú byť len pozemky - nie stavby na nich umiestnené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a. Výber použitej metodiky :

Metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku stanovuje **Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku**, konkrétne príloha č. 3.

Znalec pri stanovení **všeobecnej hodnoty pozemkov** sa postupuje podľa bodu E tejto prílohy. Všeobecná hodnota pozemkov sa stanovuje týmito metódami:

a. porovnávací metóda

b. výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

c. metóda polohovej diferenciácie

Pre získanie podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy sa nepodarilo získať podklady - realizované kúpne zmluvy - ako „ podporné podklady „ - boli však vo všeobecnosti použité vlastné poznatky z praxe, ponukové ceny, ktoré sa nachádzajú v realitných časopisoch, resp. na webových stránkach realitných kancelárií.

Vzhľadom na charakter pozemkov, ktoré nie sú predmetom nájomného vzťahu nebude použitá výnosová metóda.

V súvislosti s tým, že najčastejšie býva v znaleckej praxi aplikovaná **metóda polohovej diferenciácie**, bude táto metóda použitá pri stanovení všeobecnej hodnoty všetkých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia.

Pri metóde polohovej diferenciácie sa postupuje podľa bodu E.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. a vtedy je jednotková všeobecná hodnota pozemku upravená koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy pozemkov.

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]},$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky uvedenej v prílohe č. 3

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \text{ [-]},$$

k_S	- koeficient všeobecnej situácie	(0,50 - 2,00)
k_V	- koeficient intenzity využitia	(0,90 - 2,00)
k_D	- koeficient dopravných vzťahov	(0,80 - 1,20)
k_P	- koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy	(0,90 - 2,00)
k_I	- koeficient technickej infraštruktúry	(0,80 - 1,50)
k_Z	- koeficient zvyšujúcich faktorov	(1,01 - 3,00)
k_R	- koeficient reduktujúcich faktorov	(0,20 - 0,99)

Uvedené je v súlade s ustanoveniami Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., ktorá uvádza, že pri výpočte všeobecnej hodnoty môže byť použitých aj viacero metód súčasne.

Vlastný výpočet je vykonaný výpočtovým programom HYPO, upgrade **12.01, verzia 2014**

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

- **List vlastníctva č. 1 (vybrané údaje) :**

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

p. č. 9886/66	19 m²	zastavané plochy a nádvoría	16	1	5
p. č. 9886/67	16m²	zastavané plochy a nádvoría	16	1	5
p. č. 9886/68	16 m²	zastavané plochy a nádvoría	16	1	5
p. č. 9886/69	19 m²	zastavané plochy a nádvoría	16	1	5

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu : **Vlastník**

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. ŤARCHY:

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia bližšie pozri časť „C“ LV v prílohe znaleckého posudku

c. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestnu obhliadku vykonal znalec osobne dňa 21.05.2014 v dopoludňajších hodinách, kedy na základe poskytnutých podkladov jednoznačne identifikoval polohu pozemkov v teréne.

V rámci miestnej obhliadky bola vykonaná fotografická dokumentácia, ktorej **časť** sa nachádza v prílohovej časti znaleckého posudku; zvyšok ostáva archivovaný u znalca.

d. Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Toto je **irelevantné** - ide o stanovenie VŠH pozemkov a nie stavieb.

e. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným stavom :

Na základe porovnania majetkovej dokumentácie vo forme LV, kópie z katastrálnej mapy a skutkového stavu zisteného pri obhliadke **konštatujem súlad**

f. Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

1. Pozemky parcelné číslo 9886/66 až 69

g. Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú nie sú predmetom ohodnotenia :

Nie sú také

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území **Nivy**, obec Bratislava - mestská časť Ružinov, konkrétne sú situované na Pavlovovej ulici



Lokalita, v ktorej sa nachádza ohodnocovaný pozemok sa nachádza v obytnom súbore „500 bytov“ v západnej časti mestskej časti, z východnej strany je ohraničená Pavlovovou ulicou, z južnej strany Párikovou ulicou, zo západnej strany Revúckou ulicou a zo severnej strany Velehradskou ulicou. Z hľadiska existujúcej zástavby nachádzajú sa tu staršie bytové domy a v niektorých aj občianska vybavenosť. V tesnej blízkosti sa nachádza Autobusová stanica, na Karadžičovej ulici sa nachádza viacero polyfunkčných objektov.

V lokalite je charakteristická rovinatou výškovou konfiguráciou, nachádzajú sa tu kompletne inžinierske siete.

V tesnej blízkosti – do 5 minút chôdze sa nachádzajú zastávky MHD ako aj potrebná občianska vybavenosť.

Lokalita, v ktorej sa nachádzajú pozemky má výborné dopravné napojenie na sieť mestských komunikácií a prostredníctvom týchto na diaľničné privádzače prechádzajúce hlavným mestom.

V blízkosti ohodnocovaných pozemkov sa nachádza obmedzené množstvo parkovacích miest.

Pre všetky tieto atribúty po komplexnom zhodnotení, považujem polohu nehnuteľností ako **veľmi dobrú**.

b. Analýza využitia nehnuteľnosti :

Jedná o pozemky, ktoré sú zastavané radovými garážami, pričom pozemky neboli doposiaľ predmetom nájomného vzťahu. Vlastníci garáží požiadali zadávateľa znaleckého posudku o predaj pozemkov pod svojimi garážami. Na liste vlastníctva sa nenachádzajú žiadne ťarchy, ktoré sa týkajú ohodnocovaných nehnuteľností.

I keď sa jedná o pozemky, ktoré sú v súčasnosti plne zastavané garážami - v ďalšom uvediem aspoň základné informácie z ÚPI, ktorá sa nachádza v prílohe znaleckého posudku. Pozemok patria do územia, ktoré má funkčné využitie „viacpodlažná zástavba obytného územia“, číslo funkcie 101. Podmienkami funkčného využitia plôch je: územie slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. občianska vybavenosť slúžiaca pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Jedná sa o také územie, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1 na ohodnocované pozemky nie sú zapísané žiadne ťarchy, ktoré by obmedzovali jeho súčasné, resp. budúce využitie.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemky parcelné číslo 9886/68 - 69

Predmetom posúdenia a následného ohodnotenia je sústava 4 zastavaných pozemkov pôdorysne obdĺžnikového tvaru, ktoré sú zastavané objektmi radových garáží.

Jedná sa o pozemky situované v medzi sídliskovej zástavbe, v mieste rovinatej výškovej konfigurácie s kompletnými inžinierskymi sieťami, v mieste odkiaľ je do 5 minút pešej chôdze občianska vybavenosť, predškolské a školské zariadenia, zdravotnícke zariadenia, ako i zastávky MHD.

Ďalšie bližšie charakteristiky pozemkov, ako aj grafické zobrazenie polohy pozemku sa nachádzajú na strane 6 znaleckého posudku.

Koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem v hodnote $k_z = 1,00$ ako aj koeficient redukujúcich faktorov k_r stanovujem v hodnote $k_r = 0,70$, kde zohľadňujem najmä malú výmeru pozemkov, tvar pozemkov ako i skutočnosť, že sa jedná o už zastavané pozemky stavbami.

2.1.1.1.1 pozemky pod garážami

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
9886/66	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
9886/67	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00
9886/68	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00
9886/69	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
Spolu výmera				70,00

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	1,50
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	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	2,0475
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0475$	135,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 70,00 \text{ m}^2 * 135,93 \text{ €/m}^2$	9 515,10 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 9886/66	2 582,67
parc. č. 9886/67	2 174,88
parc. č. 9886/68	2 174,88
parc. č. 9886/69	2 582,67
Spolu	9 515,10

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE:

Názov : Pozemky parc. č. 9886/68 až 69

Adresa : Pavlovova ulica, Bratislava

Vlastník : Hlavné mesto SR Bratislava

spoluvlastnícky podiel 1/1

Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1, k. ú. Nivy

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

9 515,10 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
pozemok pod garážou - parc. č. 9886/66 (19 m ²)	2 582,67
pozemok pod garážou - parc. č. 9886/67 (16 m ²)	2 174,88
pozemok pod garážou - parc. č. 9886/68 (16 m ²)	2 174,88
pozemok pod garážou - parc. č. 9886/69 (19 m ²)	2 582,67
Spolu VŠH	9 515,10
Zaokrúhlená VŠH spolu	9 500,00

Slovom : *Deväťtisícpäťsto EUR*

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou

V Bratislave 21.05.2014

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD.

IV. PRÍLOHY

- *Fotografická dokumentácia*
- *Objednávka znaleckého posudku*
- *Výpis z katastra nehnuteľností - LV č.1- časť*
- *Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením ohodnocovaných pozemkov*
- *Územnoplánovacia informácia - Magistrát HM SR Bratislava*

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

*Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor **Stavebníctvo** a odvetvie **Pozemné stavby, Dopravné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti**.*

*Evidenčné číslo znalca **911129**.*

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 19/2014 znaleckého denníka č. 19

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania číslo 2014019