

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD.,

znalec v odbore **Stavebníctvo**, odvetvia **Pozemné stavby, Dopravné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností**,

Zadávateľ znaleckého posudku : **MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVY**,
Primaciálne nám. 1, P. O. BOX 192, 814 99 Bratislava

Číslo uznesenia (objednávky) : **SNM/13/35/SM** zo dňa 15.03.2013

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 26 / 2013

vo veci **stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností** – pozemku parcelné číslo **5794/24**,
katastrálne územie **Petržalka**, obec Bratislava – mestská časť Petržalka, okres Bratislava V. Nehnuteľnosti
sú vedené na LV č. 1

Počet strán posudku (z toho príloh) : **18 (8)**

Počet odovzdaných vyhotovení : **3**

V Bratislave 25.03.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

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

2. Účel znaleckého posudku :

Stanovenie VŠH ako podkladu pre prevod nehnuteľností

3. Dátum vyžiadania posudku:

15.03.2013

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

19.03.2013

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

22.03.2013 – deň ukončenia prác na znaleckom posudku

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- *Objednávka znaleckého posudku č. SBM/13/35/SM*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č. 1, vytvorený cez Katastrálny portál, GKÚ Bratislava, 15.03.2013*
- *Územnoplánovacia informácia č. j.: MAGS ORM 46012/12-335847 – MAG 353385/2012, MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY, oddelenie územného rozvoja mesta, 6.07.2012*
- *Kópia z katastrálnej mapy, bez autorizácie*
- *Vyznačenie ohodnocovaného pozemku na podrobnej orientačnej mape BSK*
- *Kópia z katastrálnej mapy, bez autorizácie*
- *Údaje o doposiaľ realizovaných verejných obchodných súťažiach na predaj pozemku p.č. 5794/24*

6.2 Obstarané znalcom :

- *Obhliadka nehnuteľností, zhotovenie fotodokumentácie*
- *Informácie z webovských stránok : www.bratislava.sk, www.reality.sk, www.trh.sk a ďalších*

7. Použitý právny predpis :

- **Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku uverejnená v číastke 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 čiastke 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 HYP0, KROS, spol. s r.o. Žilina, upgrade 10.55, júl 2012*
6. *Iľavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012*

9. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli zadane

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 porovnávaciu metódu sa nepodarilo získať relevantné podklady – realizované kúpne zmluvy – ako „ podporné podklady „ - boli však využité ponukové ceny, ktoré sa nachádzajú v realitných časopisoch, resp. na webových stránkach realitných kancelárií. Navyše znalec mal k dispozícii údaje o neúspešných verejných obchodných súťažiach na predaj ohodnocovaného pozemku, ktoré boli konané v rokoch 2010 a 2012.

Vzhľadom na charakter pozemku **nebude** použitá ani výnosová metóda.

Vzhľadom k tomu, že najčastejšie býva v znaleckej praxi aplikovaná **metóda polohovej diferenciácie**, pri ktorej jednotková všeobecná hodnota pozemku je upravená koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy pozemkov – bude použitá práve táto metóda.

Vlastný výpočet je vykonaný výpočtovým programom HYP0, verzia **10.55, júl 2012**

b. Vlastnícké a evidenčné údaje :

- Výpis z katastra nehnuteľností – čiastočný výpis z LV
- . 1 (vybrané údaje) :

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

p. č. 5794/24	2660 m ²	ostatné plochy	37	1
---------------	---------------------	----------------	----	---

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu : **Vlastník**

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. ĎALŠIE:

Bez zápisu

c. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestnu obhliadku vykonal znalec osobne dňa 19.03.2013 v popoludňajších hodinách a následne dňa 23.03.2012, kedy na základe poskytnutých údajov bol pozemok jednoznačne identifikovaný v teréne. Zároveň bola vykonaná podrobná 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 pozemku a nie stavby (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. Pozemok p. č. 5794/24

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

Nie sú také

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – pozemok sa nachádza v katastrálnom území **Petržalka**, obec Bratislava – mestská časť Petržalka, okres Bratislava V. Konkrétne sa jedná o juhozápadnú časť obytného súboru Kopčany, pričom pozemok je v podstate ohraničený zo severovýchodnej časti Bratskou ulicou, z juhovýchodnej strany Kopčianskou ulicou, z ostatných strán sa nachádzajú nezastavané a pomerne zanedbané pozemky. Juhovýchodná časť pozemku p.č.

5794/24 sa nachádza cca 87 m od okraja Kopčianskej ulice, sverovýchodná časť pozemku sa nachádza cca 25 od svahu Bratskej ulice, ktorá v tomto mieste prechádza vo vysokom násype. Z južnej a juhozápadnej strany ohodnocovaného pozemku sa nachádzajú obytné domy, z juhovýchodnej strany v smere ku Kopčianskej ulici sa nachádza prevádzková stavba s dvorom.

Z hľadiska prevažujúcej zástavby v mieste sa nachádza niekoľko výškových bytových domov ako i ubytovňa, dá sa konštatovať, že v práve v tejto časti Kopčianskej ulice sa nachádza toto malé sídlisko, prevažnú väčšinu zástavby tvoria prevádzkové budovy administratívneho a výrobného skladového charakteru.

Pozemok je nezastavaný, nachádza sa na ňom staršia spevnená plocha.

Pozemok v súčasnosti nie je nijak využívaný, na pozemku, resp. v jeho blízkosti sa nachádza drobný odpad, nachádza sa tu tiež niekoľko osamelých náletových drevín.

Pozemok má z hľadiska výškového rovinatú výškovú konfiguráciu, v jeho blízkosti vzhľadom na situovanie bytových domov sa nachádzajú kompletne inžinierske siete.

Pre všetky tieto atribúty a po komplexnom zhodnotení, považujem polohu nehnuteľností – pozemku, vzhľadom na budúce možné využitie dané územným plánom ako **dobré**.

b. Analýza využitia nehnuteľnosti :

Jedná o pozemok, ktorý je podľa Územného plánu mesta Bratislavy z roku 2007 určený pre funkčné využitie : zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502. Spôsob využitia funkčných plôch, ktoré **sú prípustné** : umiestňovať najmä zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia. Ďalej v zmysle ÚPI je **prípustné v obmedzenom rozsahu** : byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažúce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov. **Neprípustné je tu umiestňovať** : rodinné a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia poľnohospodárskej a priemyselnej výroby, stavebné dvory a zariadenia, zariadenia pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z listu vlastníctva pozemok **nie je zatažený** žiadnou tarchou záložného práva. Pri plánovanom využití pozemku v zmysle ÚPI bude potrebné vyriešiť vhodné pripojenie ohodnocovaného pozemku z Kopčianskej ulice.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok Kopčianska ulica

POPIS

Predmetom posúdenia aq následného ohodnotenia je pozemok približne obdĺžnikového tvaru s pozdĺžnou osou v smere SZ – JV, nezastavaný, rovinatej výškovej konfigurácie, v blízkosti ktorého sa nachádzajú kompletne inžinierske siete.

Kopčianska ulica je ulicou pozdĺž ktorej sa po križovatku s Bratskou ulicou nachádza viacero výrobné – skladových prevádzok s ojedinelými obchodnými prevádzkami, za križovatkou s Bratskou ulicou, práve v lokalite, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok sa nachádza viacero panelových obytných domov, ako aj ubytovňa. Západne od ohodnocovaného pozemku sa nachádza malá prevádzková budova firmy STRABAG.

Pri stanovení koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý je súčinom šiestich parciálnych koeficientov, v tomto prípade je potrebné poznamenať, že prvé štyri koeficienty objektívne vychádzajú z charakteru a polohy pozemku, koeficient zvyšujúcich faktorov v tomto prípade reflektuje na budúce vyššie využitie pozemku dané ÚPI, koeficient redukujúcich faktorov okrem iných skutočností reflektuje na to, že pozemok nemá priame napojenie na Kopčiansku ulicu (Bratská ulica je v násype) a taktiež skutočnosť, že pozemok bol ponúkaný na predaj v dvoch obchodných verejných súťažiach v októbri 2010 a v októbri 2012 a ani pri cene 136,87 €/m² nedošlo k predaju pozemku.

Uvedená skutočnosť je tiež jedným z ukazovateľov pri stanovaní vzťahu koeficientov zvyšujúcich a redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5794/24	ostatná plocha	2660,00	1/1	2660,00

Obec:
€/m²

Bratislava Východisková hodnota: VH_{MJ} = **66,39**

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k_l	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50

koeficient technickej infraštruktúry pozemku		
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (nezastavané stavebné pozemky a pod.)	1,35
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (bez priameho prístupu z komunikácie - Kopčianskej ulice)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,35 * 0,85$	1,8934
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8934$	125,70 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,660,00 \text{ m}^2 * 125,70 \text{ €/m}^2$	334 362,00 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov : Pozemok parcelné číslo 5794/24

Adresa : Kopčianska ulica, Bratislava

Vlastník : Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel : 1/1

Výpis z KN, LV č. 1, katastrálne územie Staré Mesto, okres Bratislava I

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 334 362,00 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
pozemok Kopčianska ul. - parc. č. 5794/24 (2 660 m ²)	334 362,00
Spolu VŠH	334 362,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	334 000,00

Slovom: *Tristotridsaťštyritisíc 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 pohádzkou

V Bratislave 25.03.2013

Doc. Ing. Michal HOLÍK, PhD.

IV. PRÍLOHY

- *Fotografická dokumentácia - 1 A₄*
- *Objednávka znaleckého posudku*
- *Výpis z katastra nehnuteľností - LV č.1*
- *Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením ohodnocovaného pozemku - 1 A₄*
- *Územnoplánovacia informácia zo dňa 6.07.2012 - 2 A₄*

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 26/2013 znaleckého denníka č. 18

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania číslo 2013026