

Znalkyňa: Ing. Ivana Cihová
Sibírska 48
831 02 Bratislava
mobil: 0903 / 791 137

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
IČO: 00603481
IČ DPH: 2020372596

Číslo spisu (objednávky): Objednávka OST1401667 SNM/14/76/MN zo dňa 13.06.2014

ZNALECKÝ POSUDOK 31/2014

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 9380/16 v katastrálnom území Nivy v Bratislave v mestskej časti Ružinov za účelom prevodu vlastníckeho práva.

Počet strán (z toho príloh): 24 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 9380/16 v katastrálnom území Nivy v Bratislave v mestskej časti Ružinov.

Znalecký posudok má byť použitý pre účely prevodu vlastníckeho práva.

2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky :

Objednávka zo dňa 13.06.2014

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

Dátum vykonania obhliadky nehnuteľnosti 23.06.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 23.06.2014

5. Prehľad použitých podkladov :

predložených vlastníkom bytu:

- Objednávka číslo OTS1401667 SNM/14/76/MN zo dňa 13.06.2014
- výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1 zo dňa 03.03.2014, vytvorený cez kataster portál
- Informatívna kópia katastrálnej mapy na pozemok parc. č. 9380/16
- Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelenie územného rozvoja mesta - Územnoplánovacia informácia zo dňa 15.05.2014
- Zmluva o nájme pozemku č.08-83-0947-10-00

obstaraných znalcom:

- výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1 zo dňa 24.06.2014, vytvorený cez kataster portál
- Úrokové sadzby ECB
- Sadzby daní z nehnuteľností na rok 2014 pre Bratislavu
- obhliadka skutkového stavu nehnuteľností
- fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch platnom znení
- Vyhláška MS SR 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 MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Zadávateľ žiadal, aby predmetom znaleckého posudku bola len parcela registra C, zapísaná na LV 1, katastrálne územie - Nivy, Obec - Bratislava - m.č. Ružinov, a to pozemok parc.č. 9380/16. Predmetom znaleckého posudku nie je stavba - Predajný stánok ovocia a zeleniny, súp.č. 17703, postavená na pozemku parc.č. 9380/16 v katastrálne územie - Nivy.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. 1. Výber použitej metódy :

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku som použila metódu polohovej diferenciácie, kombinovanú a výnosovú metódu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku preukázateľných hodnoverných podkladov.

1. 2. Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1 zo dňa 24.06.2014

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiestnenie pozemku	Druh chrán. nehnuteľ.
9380/16	15	Zastavaná plochy a nádvoria	16	1	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 9380/ 16 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4458.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

Por.číslo: 1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č. 1,
Bratislava, SR
IČO:

Titul nadobudnutia

ČASŤ C: ĽARCHY
Bez zápisu.

Iné údaje:
Bez zápisu

Poznámka:
Bez zápisu.

1. 3. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Obhliadku a zameranie nehnuteľností som vykonala dňa 23.06.2014. Pri obhliadke som zhotovila aj fotodokumentácia.

1. 4. Porovnanie technickej dokumentácie nehnuteľností so skutočným stavom :

Pozemok parc. č. 9380/16 sa nachádza na Martinčekovej ulici, v katastrálnom území Nivy, v Bratislave - mestskej časti Ružinov. Pozemok, parc.č. 9380/16 je zastavaný stavbou, predajným stánkom ovocia a zeleniny, súp. č. 17703.

Podľa územnoplánovacej informácie Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, z roku 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc.č. 9380/16 funkčné využitie územia: občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie.

Funkčné využitie územia:

Občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, t.z. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce funkcie: Zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkvi, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu.

Intenzita využitia územia:

Pozemok parc.č. 9380/16 je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

1. 5. Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom :

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutkovým stavom.

1. 6. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve :

Pozemky:

- parcelného čísla 9380/16 v Bratislave mestská časť Ružinov, katastrálne územie Nivy.

1. 7. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené :

Všetky ohodnocované nehnuteľnosti sú vlastnícky doložené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1.1 VÝNOSOVÁ METÓDA

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.2.1.1.1 pozemok, parc.č. 9380/16

Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok parcelného čísla 9380/16 je situovaný v zastavanom území hlavného mesta SR Bratislavy v mestskej časti Ružinov, v katastrálnom území Nivy.

Pozemok sa nachádza na Martinčekovej ulici v Ružovej doline. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné mestské a štátne komunikácie je dobré. Centrum hlavného mesta je dostupné vlastnou dopravou do cca 10 min. Z verejných inžinierskych sietí sú na pozemku vybudované rozvody vodovodu, elektrorozvody, kanalizácia. V blízkom okolí sú objekty pre bývanie, fitnes ASTRA, cukráreň, Tesco expres, novinový stánok. V mestskej časti sa nachádza kompletná občianska vybavenosť. V širšom okolí sú školy, ihriská, kúpalisko Delfín, na Prievozskej ulici Vydavateľstvá a pod.

Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok parc.č. 9380/16 je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Pozemok parc.č. 9380/16 je súčasťou zastavaného územia mestskej časti Ružinov v hlavnom meste SR Bratislava, v katastrálnom území Nivy. Pozemok, parc.č. 9380/16 je na liste vlastníctva vedený ako zastavané plochy a nádvorja, je zastavaný stavbou, predajným stánkom ovocia a zeleniny, súp.č. 17703.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Pozemok, je zastavaný stavbou, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
9380/16	zastavaná plocha a nádvorie	15	15,00	1/1	15,00 m ²

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

66,39 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	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	1,60
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_p	2. obchodná poloha a byty	1,50
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_i	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
Koeficient zvyšujúcich faktorov:		
k_z		1,00
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: výmera pozemku, druh možnej zástavby, cudzia stavba na pozemku a pod.)	0,70

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,60 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,50 \cdot 1,20 \cdot 1,00 \cdot 0,70 = 2,016$

Jednotková hodnota pozemku: $2,0160 \cdot 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 133,84 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $15,00 \text{ m}^2 \cdot 133,84 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{2\,007,60 \text{ EUR}}$

2.2.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

2.2.2.2 POZEMKY VÝNOSOVOU METÓDOU

2.2.2.2.1 pozemok, parc.č. 9380/16

Pri výpočte výnosovej hodnoty pozemku som uvažovala s výnosmi z poskytnutej Nájomnej zmluvy.

Vo výpočte uvažujem ročný nájom za pozemok 123 EUR/m² ročne (t.j. 10,25 eur/m²/mesiac).

Daň z nehnuteľnosti som uvažovala podľa Sadzby daní z nehnuteľností na rok 2014 pre Bratislavu. Ostatné vynaložené náklady stanovujem odhadom.

Ako úrokovú mieru uvažujem základnú úrokovú sadzbu ECB, ktorá k termínu ohodnotenia predstavuje 0,15%, zaťaženie daňou z príjmu (daň z príjmu zodpovedá zvýšeniu úrokovej miery o 2%) a riziko predpokladám 30%.

Hrubý výnos

Hrubý výnos som vypočítala za predpokladu 100 % prenajatia pozemku ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m² pozemku). Nájomné sadzby stanovujem z poskytnutej Nájomnej zmluvy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
9380/16	zastavaná plocha a nádvorie	15	15,00	1/1	15,00 m ²

Základné údaje

Doba kapitalizácie: Neobmedzená

ÚROKOVÁ MIERA:

Zaťaženie daňou z príjmu: 2 %

Základná úroková sadzba ECB: 0,15 %

Miera rizika: 30 %

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [EUR]	Nájomné spolu [EUR]
pozemok, parc.č. 9380/16	15	m ²	15,00	123,00	1 845,00

Hrubý výnos spolu: 1 845,00 EUR/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Rok	Vzorec	Náklad [EUR/rok]
Prevádzkové náklady			
daň z nehnuteľností	(všetky)	$15 \cdot 1,15$	17,25
Správne náklady			
náklady na vypracovanie nájomnej zmluvy, kontroly platenia nájomného, upomienky	(všetky)	$1,00 \% \text{ z } 1\,845,00$	18,45
Odhad nevyužitého nájomného			
odhad straty príjmu	(všetky)	$50,00 \% \text{ z } 1\,845,00$	922,50

Disponibilný výnos

Rok	Hrubý výnos [EUR]	Náklady [EUR]	Disponibilný výnos [EUR]
Všetky	1 845,00	958,20	886,80

Výpočet výnosovej hodnoty

Kapitalizačný úrokomer: $k = (0,15 + 30 + 2) / 100 = 0,3215$

$HV = (OZ / k)$

Výnosová hodnota: $886,80 \text{ EUR} / 0,3215 = 2\,758,32 \text{ EUR}$

2.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

$VŠH \text{ pozemkov} = 2\,007,60 \text{ EUR}$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mali tieto 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 neprimeranou pohnútkou.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku som použila metódu polohovej diferenciácie, kombinovanú a výnosovú metódu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku preukázateľných hodnoverných podkladov.

Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná kombinovanou a výnosovou metódou:	
Všeobecná hodnota pozemkov:	2 758,32 EUR
b) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:	
Všeobecná hodnota pozemkov:	2 007,60 EUR
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.	

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
pozemok, parc.č. 9380/16 - parc. č. 9380/16 (15 m ²)	2 007,60
Spolu VŠH	2 007,60
Zaokrúhlene	2 010,00

Slovom: Dvetisícdesať Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Pozemok, je zastavaný stavbou, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka číslo OST1401667 SNM/14/76/MN zo dňa 13.06.2014
- výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1 zo dňa 24.06.2014, vytvorený cez kataster portál
- Informatívna kópia katastrálnej mapy na pozemok parc. č. 9380/16
- Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelenie územného rozvoja mesta - Územnoplánovacia informácia zo dňa 15.05.2014
- Zmluva o nájme pozemku č.08-83-0947-10-00
- Úrokové sadzby ECB
- Sadzby daní z nehnuteľností na rok 2014 pre Bratislavu
- fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvia Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914486.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 35/2014 Znaleckého denníka č.1.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.35/2014.

Ing. Ivana C i h o v á