

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, ☎ 2072 3840, 📠 0903 633 489, E - mail : holik.michal@gmail.com

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

Číslo uznesenia (objednávky) : **OTS1401429 SNM/14/67/MN**

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 40 / 2014

vo veci **stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností** – pozemku parcelné čísla **6793/1**, katastrálne územie **Vinohrady**, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. Nehnuteľnosti sú vedené na LV č. 6747

Počet strán posudku (z toho príloh) : **20 (10)**

Počet odovzdaných vyhotovení : **3**

V Bratislave 11.07.2014

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:

26.05.2014 - písomná objednávka

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

20.06.2014

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

11.07.2014 - deň ukončenia prác na znaleckom posudku

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- *Objednávka znaleckého posudku č. SNM/14/67/MN, HM SR Bratislava, 26.05.2014*
- *Územnoplánovacia informácia č. j.: MAGS ORM 43956/14-40059, MAG 251835/2014, MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY, oddelenie územného rozvoja mesta, 11.04.2014*
- *Kópia z katastrálnej mapy, bez autorizácie*
- *Schéma lokality, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok*

6.2 Obstarané znalcom :

- *Obhliadka nehnuteľností, zhotovenie fotodokumentácie*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č. 6747, vytvorený cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 20.06.2014*
- *Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 10.07.2014*
- *Konzultácia : Ing. Miloslav Ilavský, PhD., prezident Slovenskej komory odhadcov hodnoty majetku a znalcov, 3.07.2014*
- *Informácie z webovských stránok: www.nehnuteľnosti.sk, www.bratislava.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 čiastke 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 HYPO, KROS, spol. s r.o. Žilina, upgrade 12.50*
6. *Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012*

9. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli na znalca vznesené

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 diferenciacie

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 pozemku, ktorý nie je predmetom nájomného vzťahu nebude použitá výnosová metóda.

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

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

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

kde

M – výmera pozemku v m²,

V \check{S} H_{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

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

kde

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

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, 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. 6747 (vybrané údaje) :

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

| | | | | |
|---------------------|-------------------------|----------------|----------|----------|
| p. č. 6793/1 | 25 m² | záhrady | 4 | 1 |
|---------------------|-------------------------|----------------|----------|----------|

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 20.06.2014 v poludňajších hodinách za účasti pána Vaneka, kedy na základe poskytnutých podkladov jednoznačne identifikoval polohu ohodnocovaného pozemku 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 6793/1

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 **Vinohrady**, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, konkrétne sú situované na Jeséniovej ulici.

Lokalita, v ktorej sa nachádza ohodnocovaný pozemok sa nachádza severozápadnej časti mestskej časti Nové Mesto, v lokalite Koliba, ktorá patrí medzi najlukratívnejšie obytné časti mesta vzhľadom k tomu, že sa jedná o lokalitu situovanú nad mestom, kde v minulosti sa nachádzalo viacero plôch viníc, navyše táto lokalita nadväzuje na Bratislavský lesný park.

V mieste sa nachádza obojstranná zástavba rodinných domov, presne oproti ohodnocovanému pozemku sa nachádza reštaurácie CASABLANCA.

Jedná sa o lokalitu so svahovitou výškovou konfiguráciou a s kompletnými inžinierskymi sieťami. Parkovanie v danej lokalite je pomerne komplikované.

V tesnej blízkosti - do 2 minút chôdze sa nachádza zastávky trolejbusovej MHD ako aj čiastočná občianska vybavenosť.



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

b. Analýza využitia nehnuteľnosti :

Jedná o pozemok veľmi malej výmery, ktorý podľa vyjadrenia súčasného vlastníka kedysi bol vo vlastníctve vlastníka rodinného domu, v súčasnosti je právny stav taký, že pozemok je vo vlastníctve HM SR Bratislavy. Pozemok ako samostatný je vzhľadom na svoj tvar a výmeru samostatne nevyužiteľný.

Územnoplánovacia informácia je taká, že patrí do územia, ktoré má funkčné využitie „málopodlažná zástavba obytného územia“, číslo funkcie 102. S ohľadom na tvar a výmeru pozemku údaje z ÚPI sú irelevantne.

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 6747 na ohodnocovaný pozemok nie sú zapísané žiadne tarchy, ktoré by obmedzovali jeho súčasné, resp. budúce využitie.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 záhrada

Predmetom posúdenia a následného ohodnotenia je pozemok pôdorysne trojuholníkového tvaru, ktorý je zo strany Jeséniovej ulice ohraničený oplotením, zo severozápadnej strany plotom zo strany pozemku p. č. 6787/lzo SV strany záhradou - pozemkom parcelné číslo 6793/2. Lokalita pozemku sa nachádza medzi Piatou a Šiestou ulicou v smere stúpania Jeséniovej ulice - vpravo

Jedná sa o klasický pozemok záhrady situovaný v obojstrannej zástavbe rodinných domov obytného súboru KOLIBA. Ide o lokalitu so svahovitou výškovou konfiguráciou a kompletnými inžinierskymi sieťami.

Ďalšie bližšie charakteristiky pozemku, ako aj grafické zobrazenie polohy pozemku sa nachádzajú na strane 5 - 6 znaleckého posudku.

Dôležitým faktorom pri stanovení VŠH pozemku je skutočnosť, že sa jedná o samostatne neobchodovateľný pozemok, ktorý má jedine význam v spojení s pozemkom parcelné číslo 6793/2.

Koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem v hodnote $k_z = 1,00$, koeficient redukujúcich faktorov k_r stanovujem v hodnote $k_r = 0,70$, kde zohľadňujem najmä malú výmeru pozemku, tvar pozemku, jeho nemožnosť použiť ho ako obchodovateľný samostatný pozemok inému vlastníkovi, ako tomu, ktorý ho využíva už v súčasnosti.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------|--------------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 6793/1 | záhrada | 25,00 | 1/1 | 25,00 |

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 | 1,50 |
| 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 | 1,00 |

| | | |
|---|---|------|
| | vybavením | |
| 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 | 1,20 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,50 |
| k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov | | 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 | $k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$ | 1,8900 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8900$ | 125,48 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 25,00 \text{ m}^2 * 125,48 \text{ €/m}^2$ | 3 137,00 € |

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE:

Názov : Pozemok parcelné číslo 6793/1

Adresa : Jeséniová ul., Bratislava

Vlastník : Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 6747, k. ú. Vinohrady

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

3 137,00 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Stavby | |
| Pozemky | |
| záhrada - parc. č. 6793/1 (25 m ²) | 3 137,00 |
| Spolu VŠH | 3 137,00 |
| | |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 3 140,00 |

Slovom : *Tritisícjednostoštyridsať EUR*

Všeobecná hodnota je výsledná **objektívizovaná hodnota nehnuteľnosti** 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohútškou

V Bratislave 11.07.2014

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD.

IV. PRÍLOHY

- *Fotografická dokumentácia*
- *Objednávka znaleckého posudku*
- *Výpis z katastra nehnuteľností - LV č.6747*
- *Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením ohodnocovaného pozemku*
- *Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením pozemku - podklad z Magistrátu HM SR*
- *Územnoplánovacia informácia - Magistrát HM SR Bratislavy*

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 40/2014 znaleckého denníka č. 19

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 2014040