

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS1904452, písomná zo dňa 13.12.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 7/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemkov parc. č. 15109/45 a 15109/1 k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., pre účel prevodu vlastníckeho práva

Počet listov (z toho príloh):

22 listov formátu A4 (z toho príloh 10 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa objednávky OTS1904452 zo dňa 13.12.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemkov parc. č. 15109/45 a 15109/1 k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckeho práva

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 12.02.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.02.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS1904452, SNM/19/123/BD zo dňa 13.12.2019, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 3261/2020, oddelenie územného plánovania, zo dňa 23.1.2020, 3xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, 2x Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, zo dňa 07.02.2020, 13xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 3101, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, zo dňa 07.02.2020, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, zo dňa 07.02.2020, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií, www.nehnuteľnosti.sk, www.topreality.sk, www.reality.sk
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 12.02.2020
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

1. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
2. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
3. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
4. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
6. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
7. Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
8. Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
9. Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
10. Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná 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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľností v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad [Eur],$$

kde M - výmera pozemku v m²

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

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad [Eur/m^2],$$

kde VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky - Klasifikácia obce vyhlášky č. 213/2017 Z. z. v platnom znení.

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20),

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00),

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

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

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závydy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na Výpise z listu vlastníctva č. 1, Parcely registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava II., obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Trnávka nasledovne:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15109/1	9800	ostatná plocha	37	1		
15109/45	5284	zastavaná plocha a nádvorie	99	1	5	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15109/45 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3101.

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 – Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Ostatné parcely nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.číslo Vlastník-----a Spoluvlastnícky podiel

1 Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR 1/1

Titul nadobudnutia podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Iné údaje:

PAR.C. 15109/1, 95 V PRENAJME PODLA N 35/93 - vz 284/96

Poznámka:

Bez zápisu

b2) V popisných údajoch katastra sú na Výpise z listu vlastníctva č. 3101 k.ú. Trnávka nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
5303	15109/ 45	14	OB.C.-BAUMAX-MARKT		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5303 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1.

Legenda:

Druh stavby:

14 - Budova obchodu a služieb

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 NLC s.r.o., Klimkovičova 1845/9, Bratislava, PSČ 841 01, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia Zmluva o predaji podniku V-10030/2017 zo dňa 13.04.2017

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Právo prechodu a prejazdu cez pozemky registra C KN parc.č. 15109/42 a 15109/43 v prospech vlastníka stavby OB.C-BAUMAX-MARKT, súp.č. 5303 postavenej na parc.č. 15109/45, podľa V-11600/13 z 24.06.2013, v.z.755/13**
- 1 Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 47251336, na stavbu so súp. č. 5303 na parc. č. 15109/45 podľa V-20298/2018 zo dňa 27.7.2018.**

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľností - pozemkov. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti. Pozemky sú súčasťou verejného priestoru. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe objektov, oplotenia. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice jednotlivých parciel.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická projektová dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. V prípade parc. č. 15109/1 bol zistený rozdiel v popisných údajoch katastra, kde spôsob využitia pozemku nesúhlasí so skutočným využitím pozemku.

Podľa LV č. 1 na predmetných nehnuteľnostiach – pozemkoch nie sú ťarchy.

K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

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

Pozemky v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Trnávka parc. č.:

- 15109/1, o výmere 9800 m², ostatná plocha
- 15109/45, o výmere 5284 m², zastavaná plocha a nádvorie

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

nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Trnávka, v mestskej časti Bratislava Ružinov v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou a so základnou a vyššou občianskou vybavenosťou v mestskej časti.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite pri Rožňavskej ulici medzi železničnou traťou a ulicou Cablkovou. Na jednom pozemku je budova obchodu a služieb a druhý pozemok slúži hlavne ako parkovisko k predmetnej vybavenosti.

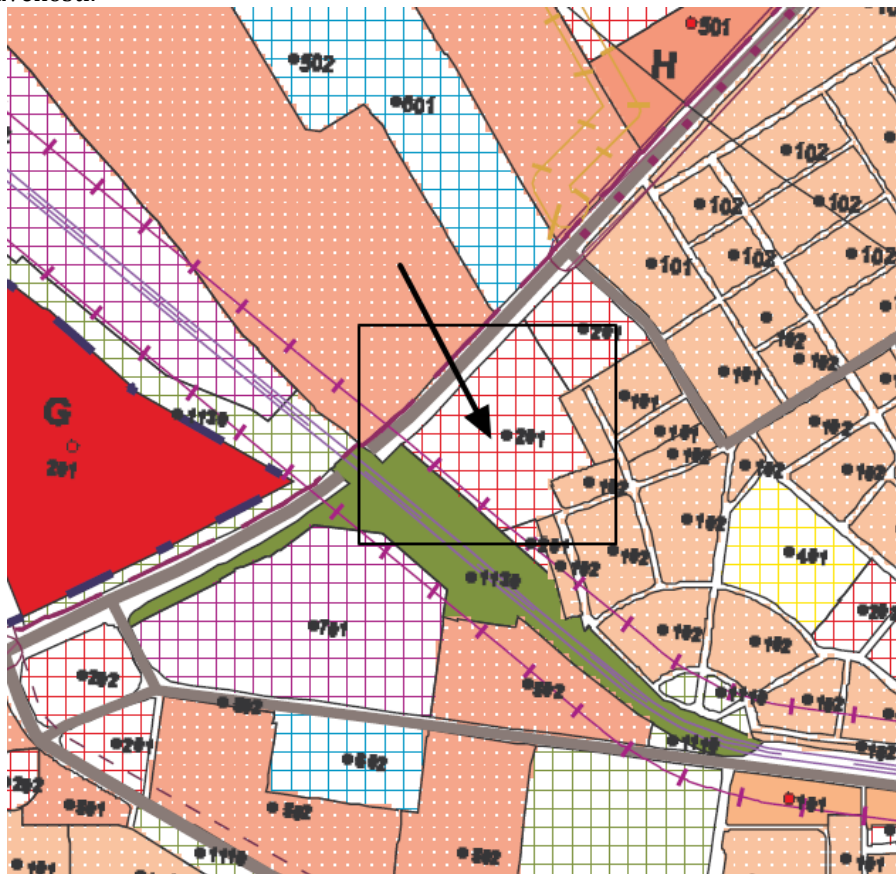
Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce napojením priamo na východnú mestskú radiálu – Rožňavská ulica a smerom do ostatných častí mesta ako aj pre blízke napojenie na diaľnicu D1.



Pešia dostupnosť na zástavky MHD (trolejbus, autobus,) je v trvaní cca 5 – 10 minút. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mohli mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku parc. č. 15109/45 je budova obchodu a služieb a na parc. č. 15109/1 je hlavne parkovisko k predmetnej vybavenosti.



Podľa ÚPI sú predmetné pozemky súčasťou stabilizovaného územia vnútorného mesta s funkčným využitím územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmedmestského významu, kód 201. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie alebo predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie súčasné využívanie nie je spojené s rizikami.

Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané.

Parc. č. 15109/1 je podľa LV č. 1 v prenájme.

Na pozemku parc. č. 15109/45 je nebytová stavba, pričom vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby.

2.1 POZEMKY

Pozemky parc. č. 15109/1 a 15109/45 sú súčasťou obchodného centra. Je na nich umiestnená budova obchodu a služieb a prislúchajúce parkovacie plochy s parkovou úpravou.

Pozemky sú rovinné a prístupné sú z verejného priestoru.

Kompletné inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii – Rožňavská ulica.

Predmetné pozemky pre účel stanovenia VŠH sú z hľadiska jej stanovenia rozdelené do dvoch skupín:

A. Pozemok k. ú. Trnávka cudzia stavba na pozemku

Skupina obsahuje pozemok parc. č. 15109/45 na ktorom je stavba. Nejedná sa o stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

Na pozemku parc. č. 15109/45 je evidovaná stavba súp. č. 5303. Právny vzťah k stavbe súp. č. 5303 evidovanej na parc. č. 15109/45 je na LV č. 3101. Vlastník predmetnej stavby podľa LV č. 3101 je NLC s.r.o., Klimkovičova 1845/9, Bratislava, PSČ 841 01.

B. Pozemky k. ú. Trnávka

Skupina obsahuje pozemok parc. č. 15109/1. Pozemok nie je zastavaný budovou. Na pozemku je vybudované veľkokapacitné parkovisko pre obchodné zariadenie so sadovými úpravami

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava II. k obdobiu ohodnotenia je cca 225 €/m².

A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov podľa inzercie v rozmedzí cca 160 € až 780 €/m².

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk v prílohe posudku - Ponuky realitných kancelárií.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: A. Pozemok k. ú. Trnávka, cudzia stavba na pozemku

POPIS

Pozemok parc. č. 15109/45 má tvar abstrahovaného obdĺžnika rozmeru cca 50 x 100 m, ktorý je orientovaný v smere dlhšej strany vzhľadom na svetové v smere juhovýchod - severozápad. Je zastavaný stavbou súp. č. 5303. Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15109/45 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3101.



Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,80 z nasledujúcich dôvodov: pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,80 z nasledujúcich dôvodov: záťaž spôsobené vlastníkom stavby, pozemok je v stabilizovanom území.

Koeficient redukujúcich faktorov môže byť použitý, pretože sa nejedná o stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

V zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z. z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ak sa jedná o stavbu na cudzom pozemku pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15109/45	zastavané plochy a nádvoría	5284,00	1/1	5284,00

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 oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>Veľmi dobrá obchodná časť mesta</i>	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením <i>Nebytové budovy pre obchod</i>	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia dvoch druhov dopravných prostriedkov mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Územie s prevahou občianskej vybavenosti</i>	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť napojenia na všetky druhy verejných sietí</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu v lokalite</i>	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>Pozemok je v stabilizovanom území - na pozemku je stavba, vlastníkom pozemku nie je vlastníkom stavby</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,80 * 0,80$	4,2768
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,2768$	283,94 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15109/45	$5\,284,00 \text{ m}^2 * 283,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 500 338,96
Spolu		1 500 338,96

2.1.1.2 Identifikácia pozemku: B. Pozemok k. ú. Trnávka

POPIS

Pozemok parc. č. 15109/1 má nekompaktný tvar a do jeho plochy je vnorený pozemok par. č. 15109/45, ktorý je zastavaný nebytovou budovou. Kompaktná časť pozemku na ktorej je hlavne parkovisko, komunikácie a zeleň má

tvár obdĺžnika rozmeru cca 75 x 95 m s dlhšou osou v smere severovýchod. Časť pozemku pri objekte je oplotená a tvorí vonkajšie skladové a manipulačné plochy. Pozemok je verejne prístupný okrem oplotených plôch. Z pozemku sú vstupy do objektu a zásobovanie tovarom.



Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,80 z nasledujúcich dôvodov: v súčasnosti nezastavaný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,60 z nasledujúcich dôvodov: výstavba je limitovaná - pozemok je v stabilizovanom území, nekompaktný tvar pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15109/1	ostatná plocha	9800,00	1/1	9800,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>Veľmi dobrá obchodná časť mesta</i>	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením <i>Nebytové budovy pre obchod</i>	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia dvoch druhov dopravných prostriedkov mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Územie s prevahou občianskej vybavenosti</i>	1,20
k _T koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť napojenia na všetky druhy verejných sietí</i>	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu v lokalite</i>	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	9. závrady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>Výstavba je limitovaná - pozemok je v stabilizovanom území, nekompaktný tvar pozemku</i>	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,80 * 0,60	3,2076
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	V _{Š_{H_{MJ}}} = V _{H_{MJ}} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 3,2076	212,95 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15109/1	9 800,00 m ² * 212,95 €/m ² * 1/1	2 086 910,00
Spolu		2 086 910,00

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty a nájmu nehnuteľností – pozemkov parc. č. 15109/45 a 15109/1 k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

V posudku bola použitá na výpočet VŠH **metóda polohovej diferenciácie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
A. Pozemok k. ú. Trnávka, cudzia stavba na pozemku - parc. č. 15109/45 (5 284 m ²)	1 500 338,96
B. Pozemok k. ú. Trnávka - parc. č. 15109/1 (9 800 m ²)	2 086 910,00
Spolu pozemky (15 084,00 m²)	3 587 248,96
Všeobecná hodnota celkom	3 587 248,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 590 000,00

Slovom: Trimiliónypäťstodevädessiatšesť Eur

V Bratislave dňa 17.02.2020

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo OTS1904452, SNM/19/123/BD zo dňa 13.12.2019, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, 2x Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, zo dňa 07.02.2020, 2xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 3101, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, zo dňa 07.02.2020, 1xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, zo dňa 07.02.2020, 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 3261/2020, oddelenie územného plánovania, zo dňa 23.1.2020, 2xA4
6. Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
7. Fotodokumentácia, 1xA4

Prílohy spolu: 10 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 7/2020.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. arch. Milan Haviar