

Znalec: Ing.Ladislav Augustinič, Cerovská 39, 900 81 Šenkvice, ev.č.914032
mobil: 0903 056 307 e-mail:augustinic@post.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): 197/2014 (objednávka č.: OTS1402497 SNM/14/127/JT)

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 197/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku parc.č. 22225/11 v k.ú. Trnávka v zmysle geometrického plánu č. 567/14 a pozemku parc.č. 22225/24 k.ú. Trnávka, BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II

Počet listov (z toho príloh): 31 (z toho 21 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3x

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu hodnoty novovytvoreného pozemku parc.č. 22225/11 v k.ú. Trnávka v zmysle geometrického plánu č. 567/14 a pozemku parc.č. 22225/24 k.ú. Trnávka, BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II

2. Dátum vyžiadania posudku: 11.9.2014 - telefonicky

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 13.9.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.9.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka
- ÚPI + 2x mapa
- Geometrický plán č. 567/14 úradne neoverený

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1040 k.ú. Trnávka zo dňa 13.9.2014 vytvorený cez katastrálny portal
- Informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť 4x
- Google mapa
- Ponuky realitných kancelárií na podobný typ nehnuteľností 3xA4
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky objednávateľa :

Neboli vznesené

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod nehnuteľností

10. Základné pojmy

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná 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 aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je **metóda polohovej diferenciácie**.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné.

Posudzovaný pozemok nie je prenajímaný, neslúži toho času na dosahovanie zisku, nie je to podnikateľský objekt, zameraný na dosahovanie zisku, nehnuteľnosť nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu, teda nie je možné vykonať kombináciu.

Porovnávací 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.

Koeficient územného vplyvu je určený pre Bratislavu-vidiek, podľa citovanej "Metodiky ..." tab. č.2 str. 19, **km = 1,10**

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa LV č.1040 - čiastočný kat. územie Trnávka, obec BA-m.č. Ružinov,
okres Bratislava II

Časť A. Majetková podstata**Parcely registra "C" evidované na mape určeného operátu**

<u>parc.č.</u>	<u>výmera</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>charakteristika</u>	<u>prísl k ZÚO</u>
-				
22225/11	1692 m ²	zastavané plochy a nádvoría	22	2
-				
22225/24	112 m ²	ostatné plochy	37	2
-				

Kód umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený mimo
zastavaného územia obce

Spôsob využívania pozemku:

22-pozemok na ktorom je postavená miestna cestná, účelová komunikácia,...

37-pozemok na ktorom sú scaly, rokliny,...

Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu : **vlastník**

por.č. Priezvisko, meno, rod.priezvisko, , trval.pob. vlastníka,
1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1,

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia :

Vid' LV v prílohách

Časť C. Ťarchy:

Vid' LV v prílohách

Iné údaje:

Vid' LV v prílohách

Poznámka :

Bez zápisu

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.9.2014 bez účasti vlastníkov nehnuteľnosti. Súčasťou obhliadky bolo aj zistenie stavu pozemku, prístupu na pozemok, vybudovaných prípojok a bezprostredného okolia pozemku. Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená dňa 13.9.2014.

d) Technická dokumentácia

- ÚPI -dodané zadávateľom

e) Údaje katastra nehnuteľnosti

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Pri porovnaní nebol zistený nesúlad.

Na LV č.1040 k.ú. Trnávka vedená parc.č. 22225/11 z ktorej bol geometrickým plánom vytvorený pozemok parc.č. 22225/11 o výmere 1400 m² a taktiež vedený pozemok parc.č. 22225/24 o výmere 112 m² k.ú. Trnávka

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- **Pozemok parc. č. 22225/11 – novovytvorený geom. plánom a pozemok parc.č. 22225/24 v k.ú. Trnávka**

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia hl. mesta SR Bratislavy, v mestskej časti trnávka. Pozemky v lokalite v ktorej sa buduje nové nákupné centrum Pharos. V Susedstve bratislavské letisko, nákupné centrum Avion, a výborný prístup na diaľničné napojenie a napojenie do centra mesta cez diaľničný obchvat.

Jedná sa o mestskú časť Bratislavy, v lokalite odchodných centier a nákupných stredísk a s príslušnou zástavbou. Administratívne je predmetné k.ú. Trnávka sú súčasťou okresu Bratislava II - mestská časť Ružinov.

V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť miestneho charakteru, sieť predajní, veľkopredajní, expozitúry bánk, kultúrne zariadenia, školy, telovýchovné zariadenia, Dopravné spojenie s centrom je vyhovujúce, v mestskej časti sú zastávky MHD - autobus.

Pozemky parc.č. 22225/11 a 22225/24 sa nachádzajú v novobudovanom obchodno-nákupnom centre Pharos - pozemky súčasťou miestnych obslužných komunikácií v rámci miestnej komunikačnej siete. Pozemok 22225/11- novovytvorený geometrickým plánom a pozemok 22225/24 vedený na LV č. 1040 v k.ú. Trnávka.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemky sú plánované ako súčasť cestnej komunikácie v tesnom dotyku s chodníkom, pozemok nie je vhodný na iné využitie po dokončení komunikácie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

S doterajším využívaním, nie sú zistené žiadne riziká.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 pozemky parc.č. 22225/11 a 22225/24 k.ú. Trnávka

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v mimo zastavaného území obce, v mestskej časti Ružinov v k.ú. Trnávka, v susedstve nákupného strediska Avion, diaľnice a bratislavského letiska. V tesnom susedstve predmetných pozemkov prebieha výstavba nového nákupno-obchodného strediska Pharos. Pozemky sú rovinného charakteru, bez terénnych prevýšení a zlomov. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia všetkých inžinierskych sietí - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrina, telefón. Pozemky budú súčasťou miestnej obslužnej komunikácie v rámci nákupného strediska.

Určené koeficienty všeobecnej hodnoty zohľadňujú všeobecnú situáciu predmetnej lokality, funkčné využitie, napojenie technickej infraštruktúry a dopravné napojenie. Koeficient zvyšujúcich faktorov zohľadňuje lokalitu - širšie centrum obce, klasická uličná zástavba a výrazné zariadenia občianskej vybavenosti v tesnom susedstve predmetných pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
22225/11	zastavaná plocha a nádvorie	1400	1400,00	1/1	1400,00
22225/24	ostatná plocha	112	112,00	1/1	112,00
Spolu výmera					1 512,00

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	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 - 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
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	1. obchodná poloha	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,5740
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5740$	170,89 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 1\ 512,00 \text{ m}^2 * 170,89 \text{ €/m}^2$	258 385,68 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 22225/11	239 246,00
parcels č. 22225/24	19 139,68
Spolu	258 385,68

3.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

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

VŠH pozemkov = 258 385,68 EUR

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku parc.č. 22225/11 v zmysle geometrického plánu č. 567/14 (úrdne neoverený) a pozemku parc.č. 22225/24 k.ú. Trnávka obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II. Vzhľadom na skutočnosť, že nie je možné preukázať predaj porovnateľných nehnuteľností z dôvodu nedostatočne vhodných a porovnateľných podkladov pre danú nehnuteľnosť v danej lokalite, potrebné údaje nie sú znalcom dostupné, nie je použitá porovnávacía metóda. Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty tiež nie je použitá v posudku, lebo sa nejedná o nehnuteľnosť, ktorá by bola prenajatá, a nie je možné preukázateľne určiť výšku nájomného a z toho vyplývajúci výnos z formy prenájmu, tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. V posudku použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 258 385,68 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
1 - parc. č. 22225/11 (1 400 m ²)	239 246,00
1 - parc. č. 22225/24 (112 m ²)	19 139,68
Spolu pozemky (1 512,00 m²)	258 385,68
Spolu VŠH	258 385,68
Zaokrúhlená VŠH spolu	258 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **258 000,00 €**

Slovom: **Dvestopäťdesiatosemtisíc Eur**

V Šenkviach 17.9.2014.

Ing. Ladislav Augustinič

IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1040 k.ú. Trnávka zo dňa 13.9.2014 vytvorený cez katastrálny portal
- Informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosti 4x
- Google mapa
- ÚPI + 2x mapa
- Geometrický plán č. 567/14 úradne neoverený
- Ponuky realitných kancelárií na podobný typ nehnuteľností 3xA4
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 914032 zo dňa 31. marca 2006 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914032. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 197/2014 znaleckého denníka č.3. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 197/2014.

V Šenkviaciach, dňa 17.09.2014

Ing. Ladislav Augustinič