

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**

evidenčné číslo 911 517

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. OTS1300481 ONN/13/04/JI, zo dňa 4.3.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 29/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty včítane nájmu pozemku parc.č. 2824/2 o výmere 1 148m², pod objektom domu služieb so súp.č.1979, na ulici M.Sch.Trnavského, v Bratislave - mestskej časti Dúbravka, v k.ú.Dúbravka, pre účely finančného vysporiadania.

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

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu včítane nájmu pozemku parc.č. 2824/2 o výmere 1 148m², pod objektom domu služieb so súp.č.1979, na ulici M.Sch.Trnavského, v Bratislave - mestskej časti Dúbravka, v k.ú.Dúbravka.

2. Dátum vyžiadania posudku:

4.3.2013

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

11.3.2013

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

11.3.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia z katastrálnej mapy s orientačným vyznačením plochy pozemku, ktorá je predmetom posúdenia

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka, zo dňa 10.3.2013, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2423, k.ú. Dúbravka, zo dňa 13.3.2013, vytvorený cez katastrálny portál
- Poznatky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z. a vyhl.č. 605/2008 Z.z.

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, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. (ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- 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 výrobnéj povahy
- 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
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Stanoviť výšku prenájmu za pozemok.

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

- Pre účely finančného vysporiadania.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :

- podľa listu vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 2824/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1148 m² 16 1 5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2824/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2423.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah

5 - vlastníkom pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO: 00603 481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Viď kópiu LV priloženú v prílohe posudku

C. Ťarchy:

Viď kópiu LV priloženú v prílohe posudku

Iné údaje:

Viď kópiu LV priloženú v prílohe posudku

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.3.2013.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11.3.2013.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia pre ohodnocovaný druh nehnuteľnosti nie je potrebná, nakoľko sa jedná iba o pozemok.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

- nehnuteľnosť - pozemok parc.č.2824/2 je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy, je zapísaný na LV č.847 v registri "C" ako zastavané plochy a nádvoria, čo zodpovedá skutočnému stavu

- na ohodnocovanom pozemku sa nachádza stavba - Dom služieb - súp.č.1979

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

- pozemok parc.č. 2824/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1148m²

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

- stavba postavená na dotknutom pozemku - Dom služieb - súp.č.1979

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok - parc.č.2824/2 je situovaný na ulici M.Sch.Trnavského, v Bratislave-mestskej časti Dúbravka. Pozemok je situovaný v lokalite, kde sa nachádza zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti. Dopravné napojenie na priľahlé komunikačné ťahy - ulicu M.Sch.Trnavského je bezproblémové. Cesta autom do centra mesta trvá cca 15 minút.Pozemok je situovaný vedľa hlavného komunikačného ťahu v MČ Dúbravka(rušivý faktor z hľadiska hlučnosti),v susedstve pozemku sú situované zástavky MHD-autobus,električka.Vedľa domu služieb je situované nákupné stredisko(na parc.č.2824/1,3,5).V blízkom okolí sú situované pobočky bánk,čerpacích staníc,zimný štadión a ostatné objekty OV.Z hľadiska situovania a jeho súčasného využitia sa jedná o lukratívny pozemok vo vzťahu k podnikateľskej činnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je v súčasnosti zastavaný stavbou - Dom služieb - súp.č.1979. Iný stupeň využitia neprichádza v súčasnosti do úvahy.

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

Pozemok je prístupný z verejnej komunikácie - ulice M.Sch.Trnavského, cez pozemok parc.č.2822 (vlastníkom je Hl.mesto SR Bratislavy-podľa LV č.847). Pozemok je zastavaný stavbou - Domom služieb - súp.č.1979, ktorej vlastníci sú citovaní v LV č.2423.Žiadne iné riziká v súvislosti s využívaním dotknutej nehnuteľnosti z predložených a dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pri výpočte VŠH pozemku parc.č.: 2824/2 som zvolil jednotlivé koeficienty polohovej diferenciácie v nasledovných výškach(v rámci platnej metodiky ÚSI Žilina):

- **koeficient všeobecnej situácie** pre rozpätie 1,20 až 1,60 -pre ohodnocovanú parcelu som zvolil koeficient vo výške **1,4**(stred rozpätia),ktorá zodpovedá súčasnej situácii pre daný pozemok.
- **koeficient intenzity využitia** pre rozpätie 1,10 až 1,15 - pozemok je zastavaný stavbou - dom služieb,ktorý je štandardného prevedenia.Pre pozemok som zvolil koeficient vo výške **1,15** (jedná sa o hornú hranicu rozpätia).Jedná sa o vysoké využitie pozemku.
- **koeficient dopravných vzťahov** vo výške **0,90**.V blízkosti sa nachádzajú zástavky MHD(autobus,električky).Cesta autom do centra mesta trvá cca 15 minút,od centra mesta je lokalita vzdialená cca 8,1 km.
- **koeficient obchodnej a priemyselnej polohy** pre rozpätie 1,20 až 1,50 - obchodná poloha a byty- pozemok je situovaný v lokalite,kde je zástavba bytovými,polyfunkčnými domami,objektami služieb a obchodu a ostatnej občianskej vybavenosti.Pre ohodnocované parcely som zvolil koeficient vo výške **1,40** (čo je približne stred rozpätia).
- **koeficient druhu pozemku** pre rozpätie 1,30 až 1,50 - veľmi dobrá vybavenosť infraštruktúrou- na pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete - elektrina,voda,kanalizácia,plyn,slaboprúd.Pre ohodnocovanú parcelu som zvolil koeficient vo výške **1,40** (čo je stred rozpätia).
- **koeficient povyšujúcich faktorov** pre rozpätie 1,01 až 3,00 - pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu- jedná sa o lukratívny pozemok z hľadiska jeho situovania a funkčného využitia.Pre ohodnocovanú parcelu som zvolil koeficient vo výške **1,2** (čo je pri spodnej hranici rozpätia).
- **koeficient redukujúcich faktorov** pre rozpätie 0,20 až 0,99 -rušivý hluk z cestnej dopravy,iné faktory.Pre ohodnocovanú parcelu som zvolil koeficient vo výške **0,85** (čo je pri hornej hranici rozpätia).
V posudku stanovená VŠH pozemku - **192,32 Eur/m²** je podľa môjho názoru reálna trhovú hodnotu ohodnocovaného pozemku,zohľadňujúca jeho situovanie v rámci mesta,funkčné využitie,vybavenosť infraštruktúrou,súčasnú situáciu na trhu s nehnuteľnosťami.
V rámci MČ Dúbravka sú v ponuke na predaj najbližšie porovnateľné pozemky v cenovej relácii 235 až 249,- Eur/m² pozemku.Jedná sa o stavebné pozemky,t.j. pozemky určené k zástavbe.Bližší popis je v prílohách posudku.

2.1.1. POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1. Zastavané plochy a nádvoría

POPIS

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok parc.č.2824/2 o výmere 1148 m² je situovaný na ulici M.Sch.Trnavského v Bratislave - mestskej časti Dúbravka.Pozemok je zastavaný stavbou - Dom služieb súp.č.1979.Pozemok parc.č.2824/2 má rovinatý charakter,nachádzajú sa na ňom všetky druhy inžinierskych sietí.Pristupný je z ulice M.Sch.Trnavského cez verejné priestranstvo-pozemok parc.č.2822 (ktorý je vo vlastníctve Hl.mesta SR Bratislavy-vid'.LV č.847).Pri dome služieb sú situované zástavky MHD-električka a autobus.

Pri výpočte VŠH nájmu vychádzam z týchto okrajových podmienok:doba prenájmu-20 rokov,úroková miera 0,75%,daň z príjmu 19%.Pri stanovovaní doby prenájmu som vychádzal z ekonomických,polohových a fyzických faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2824/2	zastavaná plocha a nádvorie	1148	1148,00	1/1	1148,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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	1,40
k _V koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,15
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,15 * 0,90 * 1,40 * 1,40 * 1,20 * 0,85$	2,8968
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8968$	192,32 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1148,00 \text{ m}^2 * 192,32 \text{ €/m}^2$	220 783,36 €

3. NÁJOM POZEMKOV

3.1. Zastavané plochy a nádvoría

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	192,320 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20
Úroková miera:	,75 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1 148,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1} \right] + k_n$$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 192,320 * \left[\frac{(1 + 0,0075)^{20} * 0,0075}{(1 + 0,0075)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 12,365 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1 148,00 \text{ m}^2 * 12,365 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{14 195,02 \text{ €/rok}}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 220 783,36 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 2824/2 (1 148 m ²)	220 783,36
Spolu VŠH	220 783,36
Zaokrúhlená VŠH spolu	221 000,00
SKK	6 657 846,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **221 000,00 €**

Slovom: **Dvestodvadsaťjedentisíc Eur**

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU POZEMKOV

Parcela	Nájom/m ² [€/rok]	Nájom [€/rok]
2824/2	12,365	14 195,02
Spolu		14 195,02
Zaokrúhlene		14 200,00
SKK		427 789,20

Slovom: **Štrnásťtisícdivesto Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti, ako sú uvádzané v posudku.

V Bratislave, dňa: 13.3.2013

Ing. Peter Kapusta
 znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy
4. Listy vlastníctva č. 847,2423
5. Fotodokumentácia
6. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 36/2010 znaleckého denníka č. 1 - 2008.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.36/2010.

Ing. Peter Kapusta