

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) : **OTS1401755** **SNM/ZP/065/14**

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 41 / 2014

vo veci **stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – za 1 m² pozemkov** parcelné čísla **1020/130, 1020/160, 1020/165-168**, katastrálne územie **Ružinov**, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II. Nehnuteľnosti sú vedené na LV č. 5408

Počet strán posudku (z toho príloh) : **17 (7)**

Počet odovzdaných vyhotovení : **3**

V Bratislave 17.07.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

Stanovenie **všeobecnej hodnoty 1 m² nehnuteľností**, ktoré sú bližšie špecifikované na titulnej strane znaleckého posudku

2. Účel znaleckého posudku :

Stanovenie **všeobecnej hodnoty nehnuteľností** ako podkladu pre prevod nehnuteľností

3. Dátum vyžiadania posudku:

13.06.2014 – predbežná objednávka – mailom, 24.06.2014 – písomná objednávka

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

10.07.2014

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

17.07.2014 – deň ukončenia prác na znaleckom posudku

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- *Objednávka znaleckého posudku č. SNM/ZP/065/14, HM SR Bratislava, 24.06.2014*
- *Kópia z katastrálnej mapy, bez autorizácie*

6.2 Obstarané znalcom :

- *Obhliadka nehnuteľností, zhotovenie fotodokumentácie*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č. 5408, vytvorený cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 16.07.2014*
- *Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 8.07.2014*
- *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 čiaske 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 čiaske 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 diferenciácie

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 diferenciácie**, bude táto metóda použitá pri stanovení všeobecnej hodnoty všetkých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia.

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

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

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{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

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

kde

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

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, 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 povyšujúcich faktorov	(1,01 - 3,00)
k_R	- koeficient redukujúcich 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 HYP0, upgrade **12.50, verzia 2014**

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

- List vlastníctva č. 5408 (vybrané údaje) :

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

<i>p. č. 1020/130</i>	<i>773 m²</i>	<i>zastavané plochy a nádvoría</i>	<i>15</i>	<i>1</i>	<i>5</i>
<i>p. č. 1020/160</i>	<i>127 m²</i>	<i>zastavané plochy a nádvoría</i>	<i>22</i>	<i>1</i>	
<i>p. č. 1020/165</i>	<i>41 m²</i>	<i>zastavané plochy a nádvoría</i>	<i>22</i>	<i>1</i>	
<i>p. č. 1020/166</i>	<i>22 m²</i>	<i>zastavané plochy a nádvoría</i>	<i>22</i>	<i>1</i>	
<i>p. č. 1020/167</i>	<i>25 m²</i>	<i>zastavané plochy a nádvoría</i>	<i>22</i>	<i>1</i>	
<i>p. č. 1020/168</i>	<i>7 m²</i>	<i>zastavané plochy a nádvoría</i>	<i>22</i>	<i>1</i>	

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu : **Vlastník**

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

Spoluvlastnícky podiel : **1/1**

C. ŤARCHY:

Vecné bremeno v prospech spoločnosti STAV-TRADE, spol. s r.o. IČO 35736399, ktorej obsahom je povinnosť vlastníka pozemku parc. č. 1020/130 a 1020/131 strpieť zhotovenie a následné užívanie bytového domu s polyfunkčnou vybavenosťou bližšie pozri časť „C“ LV v prílohe znaleckého posudku

c. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestnu obhliadku vykonal znalec osobne dňa 10.07.2014 v poludňajších hodinách, kedy na základe poskytnutých podkladov jednoznačne identifikoval polohu ohodnocovaných pozemkov 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. Jednotková VŠH pozemkov p. č. 1020/130, 1020/160, 1020/165-168

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

Nie sú také

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností :

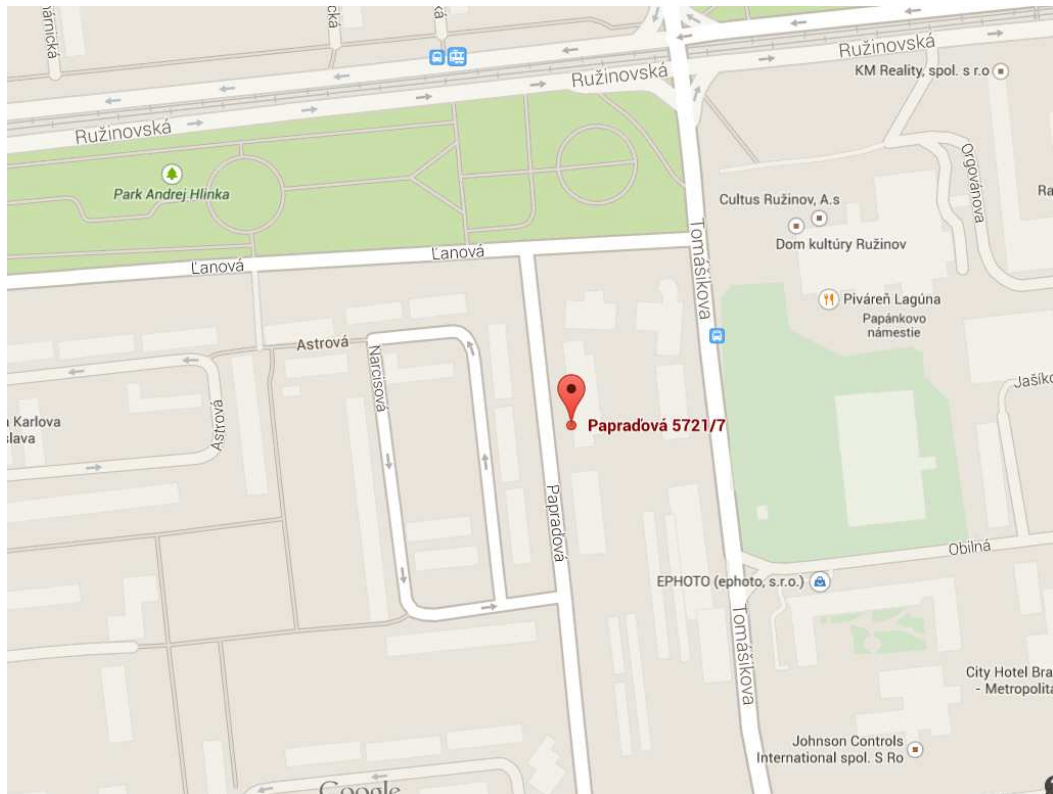
Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území **Ružinov**, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, konkrétne sú situované na **Papradovej ulici 5 - 7**.

Lokalita, v ktorej sa nachádzajú ohodnocované pozemky sa nachádza v juhovýchodnej časti mestskej časti Ružinov v obytnom súbore Trávniky a jedná sa o veľmi obľúbenú lokalitu pre bývanie vzhľadom k tomu, že sa jedná o zabývané sídlisko s relatívne veľkými plochami zelene.

V mieste sa nachádza obojstranná zástavba bytových domov, niektoré v prízemnej časti majú polyfunkčné využitie – takto je tomu i u bytového domu Papradová 5 - 7, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky.

Jedná sa o lokalitu s rovinatou výškovou konfiguráciou a s kompletnými inžinierskymi sieťami. Parkovanie v danej lokalite je možné na príslušných komunikáciách.

V tesnej blízkosti – do 5 minút chôdze sa nachádza zastávky MHD ako aj kompletná občianska vybavenosť.



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

b. Analýza využitia nehnuteľnosti :

Jedná o sústavu viacerých pozemkov väčšej i menšej plošnej výmery, pričom najväčší pozemok je zastavaný polyfunkčným bytovým domom, ďalší pozemok slúži na vjazd osobných motorových vozidiel do podzemných garáží, ďalšie pozemky sú príslušné a nachádzajú sa na nich vonkajšie schodiská pre vstup do bytového domu. Pozemky sú vlastne už v súčasnosti využité a iné využitie nepripadá do úvahy.

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 5408 len na pozemku p. č. 1020/130 viazne bremeno vecného bremena užívania bytového domu s polyfunkčnou vybavenosťou. Toto vecné bremeno nemá praktický význam pre ohodnotenie pozemku, pretože znalecký posudok sa

vypracúva na žiadosť vlastníka pozemku práve pre majetkoprávne vysporiadanie – odpredaj tohto i príslušenstiev pozemkov.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 zastavané plochy a nádvorcia

Predmetom posúdenia a následného ohodnotenia je stanovenie jednotkovej VŠH (teda za 1 m² pozemkov“ na Papraďovej ulici č. 5 – 7 s tým, že najväčší pozemok p.č. 1020/130 je zastavaný polyfunkčným bytovým domom, pozemok parc.č. 1020/160 je zastavaný rampou zabezpečujúcou vjazd a výjazd vozidiel z podzemnej garáže situovanej v suteréne tohto domu, ostatné pozemky sú zastavané vonkajšími schodiskami, ktoré zabezpečujú prístup do polyfunkčného bytového domu.

Doposiaľ bolo užívanie pozemku pod domom riešené formou vecného bremena, po odpredaji pozemkov by došlo k trvalému riešeniu vlastníctva pozemkov vlastními polyfunkčného bytového domu.

Pozemky sa nachádzajú východne od Papraďovej ulice v mieste obojstrannej zástavby bytových domov, v blízkosti v smere k Tomášikovej ulici sa nachádza park a veľkogaráže.

Ide o lokalitu s rovinnou výškovou konfiguráciou a kompletnými inžinierskymi sieťami.

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

Koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem v hodnote $k_z = 1,00$, koeficient redukujúcich faktorov k_r stanovujem v hodnote $k_r = 1,00$, kde zohľadňujem to, že v konkrétnom prípade sa nevyskytujú dôvody pre ich úpravu.

Pri tomto si uvedomujem, že tvar a výmery pozemkov p. č. 1020/160 a 1020/165 – 168 sú síce menšie, avšak treba vziať do úvahy, že tieto pozemky sú zastavané vjazdom do podzemných garáží, resp. vonkajšími schodiskami do polyfunkčného bytového domu a teda tvoria príslušenstvo tohto domu, bez ktorých by dom nemohol existovať. Preto podľa názoru znalca by jednotková VŠH pozemkov mala byť rovnaká, ako je to u pozemku zastavaného bytovým domom.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1020/130,160, 165-168	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a nákupných 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	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 vybavením	1,00
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	2. obchodná poloha a byty	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,9250
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9250$	194,19 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 194,19 \text{ €/m}^2$	194,19 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE:

Názov : Jednotková VŠH pozemkov p. č. 1020/130, 1020/160, 1020/165-168, k. ú. Ružinov

Adresa : Papraďova 5 – 7, Bratislava

Vlastník : Hlavné mesto SR Bratislava

spoluvlastnícky podiel 1/1

Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 5408, k. ú. Vinohrady

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná jednotková hodnota – 1 m² pozemkov metódou polohovej diferenciácie: 194,19 €/m²

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€/1 m ²]
Pozemky	
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 1020/130, 1020/160, 1020/165-168 jednotková VŠH uvedených pozemkov	
Spolu VŠH	194,19
Jednotková VŠH pozemkov	194,19

Slovom : *Jednostodevät'desiatštyri EUR a 19 centov*

V Bratislave 17.07.2014

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD.

IV. PRÍLOHY

- *Fotografická dokumentácia*
- *Objednávka znaleckého posudku*
- *Výpis z katastra nehnuteľností – LV č.5408 - časť*
- *Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením ohodnocovaného pozemku*
- *Kópia z katastrálnej mapy – podklad z Magistrátu HM SR*

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 41/2014 znaleckého denníka č. 19

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 2014041