

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

Zadávateľ: Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenie územného rozvoja mesta ,
Primaciálne nám.1, P.O.Box 192, 814 99 Bratislava 1

Číslo spisu (objednávky): 174/2014

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 174/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 513/72 v k.ú. Rača
pod stavbou s.č. 8050, BA-m.č. Rača, okres Bratislava III

Počet listov (z toho príloh): 22 (z toho 13 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3x

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 513/72 v k.ú. Rača pod stavbou s.č. 8050, BA-m.č. Rača, okres Bratislava III

2. Dátum vyžiadania posudku: 23.7.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19.8.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.8.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka
- Územnoplánovacia informácia

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1248 k.ú. Rača zo dňa 19.08.2014, vytvorený cez katastrálny portal -LV pozemok
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5661 k.ú. Rača zo dňa 19.08.2014, vytvorený cez katastrálny portal -LV stavba na pozemku
- Informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť 2x vytvorená cez katastrálny portal 19.8.2014
- Google mapa 1x
- Obhliadka pozemku
- 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 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.

Marián Vyparína 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 nehnuteľnosti

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 neprimeranou 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 je zastavaný stavbou, zadávateľ znalcovi nepredložil údaje o prípadných nájomných zmluvách, takže nemá znalosť či pozemok slúži toho času na dosahovanie zisku.

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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa **LV č.1248-čiastočný** k.ú. Rača, obec BA-m.č.Rača, okres Bratislava III

Časť A. Majetková podstata**Parcely registra "C"**

parc.č.	výmera	druh pozemku	charakteristika	prísl k ZÚO	Právny vzťah
513/72	30 m ²	zastavané plochy a nádvoria	25	1	5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 513/72 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5661

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

25-pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

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

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, Bratislava, SR

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia :

Vid' LV v prílohách

Časť C. Ďalšie:

Vid' LV v prílohách

Iné údaje:

Vid' LV v prílohách

Poznámka:

Vid' LV v prílohách

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.8.2014 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 19.8.2014.

d) Technická dokumentácia

- 0

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.1248 k.ú. Rača

Pozemok parc.č. 513/72 k.ú. Rača o výmere 30 m² -zastavaná stavbou s.č. 8050

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

- Pozemok parc. č. 513/72 o výmere 30 m² v k.ú. Rača

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

neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 pozemok parc.č. 513/72 k.ú. Rača, ulica Gelnická - Žarnovická, BA-m.č. Rača, Bratislava III

Predmetný ohodnocovaný pozemok sa nachádza v k.ú. Rača na rohu ulíc Žarnovická a Gelnická, pozemok zastavaný stavbou s.č. 8050 – objekt prístavený s bytovému domu a využívaný ako kaviareň.

Pozemok je prístupný z miestnej obslužnej komunikácii a následne chodníkom. V predmetnej lokalite sú vybudované všetky inžinierske siete. Lokalita tichá zastavaná zástavbou bytových domov. V blízkosti obchod Billa, trhovisko, škola a dobrá dostupnosť služieb a nákupných centier. Pozemok v prednostnej polohe sídliska. Ohodnocovaný pozemok je rovinný bez výrazných terénnych prevýšení a zlomov. Prístup k pozemku po miestnej obslužnej komunikácii. V susedstve pozemku parkovisko. Na predmetnom ohodnocovanom pozemku je postavená 2-podlažná stavba s.č. 8050 využívaná ako kaviareň. Objekt dvojpodlažný – prístavba k existujúcemu bytovému domu, prestrešená strešnou konštrukciou a krytinou. V lokalite nadštandardné vybavenie službami a obchodmi. Dobrá dostupnosť MHD (autobus, električka).

Lokalita so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností pre účely bývania pri

stanovení jednotkovej hodnoty pozemku som vychádzal z východiskovej hodnoty mernej jednotky pre Bratislavu, ktorú ďalej upravujem príslušnými koeficientami.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
513/72	zastavaná plocha a nádvorie	30	30,00	1/1	30,00
Obec:		Bratislava			
Východisková hodnota:		VH _{MJ} = 66,39 €/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	1,30
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	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
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		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,0713
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0713$	203,90 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 30,00 \text{ m}^2 * 203,90 \text{ €/m}^2$	6 117,00 €

3.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

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

VŠH pozemkov = 6 117,00 EUR

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 513/72 k.ú Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III, Bratislavský kraj.

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 porovnávacia 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 diferenciácie**, 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 diferenciácie: 6 117,00 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
pozemok parc.č. 513/72 k.ú. Rača, BA-m.č. Rača, okres Bratislava III - parc. č. 513/72 (30 m ²)	6 117,00
Spolu VŠH	6 117,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	6 100,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **6 100,00 €**

Slovom: **Šesťtisícsto Eur**

V Šenkviciach 19.8.2014

Ing. Ladislav Augustinič

IV. PRÍLOHY

-
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1248 k.ú.
Rača zo dňa 19.08.2014, vytvorený cez katastrálny portal -LV pozemok
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5661 k.ú.
Rača zo dňa 19.08.2014, vytvorený cez katastrálny portal -LV stavba
na pozemku
- Informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť 2x vytvorená cez
katastrálny portal 19.8.2014
- Google mapa 1x
- Objednávka
- Územnoplánovacia informácia
- 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 174/2014 znaleckého denníka č.3. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 174/2014.

V Šenkvičiach, dňa 19.08.2014

Ing. Ladislav Augustinič