

Znalkyňa: Ing. Ivana Cihová
Sibírska 48
831 02 Bratislava
mobil: 0903 / 791 137

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
IČO: 00603481
IČ DPH: 2020372596

Číslo spisu (objednávky): Objednávka OTS1401737 SNM/ZP/063/14 zo dňa 20.06.2014

ZNALECKÝ POSUDOK č. 42/2014

veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby, bez súp.č., na pozemku parc.č. 617, a pozemku parc.č. 617 na Medveďovej ulici, v katastrálnom území Petržalka v Bratislave v mestskej časti Petržalka pre účely prevodu vlastníckeho práva.

Počet strán (z toho príloh): 25 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Stanovenia všeobecnej hodnoty stavby, bez súp.č., na pozemku parc.č. 617, a pozemku parc.č. 617 na Medveďovej ulici, v katastrálnom území Petržalka v Bratislave v mestskej časti Petržalka.

Znalecký posudok má byť použitý pre účely prevodu vlastníckeho práva.

2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky :

Objednávka zo dňa 20.06.2014

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

Dátum vykonania obhliadky nehnuteľnosti 26.06.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 26.06.2014

5. Prehľad použitých podkladov :

predložených zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS1401737 SNM/ZP/063/14 zo dňa 20.06.2014
- výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1748 - čiastočný, zo dňa 30.04.2014
- Informatívna kópia katastrálnej mapy na pozemok parc. č. 617
- Potvrdenie o veku stavby zo dňa 19.9.2014
- fotodokumentácia

obstaraných znalcom:

- výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1748 - čiastočný zo dňa 08.10.2014, vytvorený cez kataster portál
- Informatívna kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez kataster portál na parcely 617, okres: Bratislava V, obec: BA-m.č. PETRŽALKA, katastrálne územie Petržalka - zo dňa 08.10.2014
- obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľností
- zakreslenie nehnuteľností
- fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch platnom znení

- Vyhláška MS SR 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
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Požiadavkou zadávateľa je stanoviť východiskovú hodnotu budovy (reprodukčnej, obstarávacej hodnoty) - bývalej prečerpávacej stanice, na pozemku parc.č. 617, v katastrálnom území Petržalka v Bratislave v mestskej časti Petržalka pre účely účtovníctva.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. 1. Výber použitej metódy :

Pre výpočet všeobecnej hodnoty som použila metódu polohovej diferenciácie, kombinovanú a výnosovú metódu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku preukázateľných hodnoverných podkladov.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Nakoľko ide o stavbu - bývalú prečerpávaciu stanicu, ktorá mala doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia) a ktorá nemôže podstatne ovplyvniť životné prostredie, ohodnocujem danú stavbu ako drobnú stavbu. Drobné stavby sú prízemné stavby, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 5 m. (Stavebný zákon § 139b (6) písmeno a))

1. 2. Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1748 - čiastočný, zo dňa 30.04.2014 - overený dňa 08.10.2014 výpisom z listu vlastníctva č. 1748

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiestnenie pozemku	Druh chrán. nehnuteľ.
617	19	Zastavaná plochy a nádvoria	17	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 DROBNÉ STAVBY

2.1.1 Budova (bývalá prečerpávacía stanica), bez súp.č., pozemok parc.č.617

POPIS STAVBY

Budova - bývalá prečerpávacía stanica, bez súpisného čísla, je vybudovaná na pozemku parc.č.617 v katastrálnom území Petržalka, v Bratislave v mestskej časti Petržalka. V čase obhliadky stavba nebola využívaná.

Objekt je založený na betónových základoch betónové. Podmurovka je tehlová. Nosná obvodová konštrukcia je vymurovaná z tehál so skladobnou hrúbkou 40 cm. Stropy sú železobetónové. Strecha je plochá s lepenkovou krytinou. Vonkajšie omietky sú striekané brizolitové, vnútorné omietky sú vápenné hladké. Na stenách je zhotovený keramický obklad do 2/3 výšky steny. Okná sú sklobetónové, dvere sú jednoduché oceľové. Podlahy sú upravené keramickou dlažbou. V budove sú rozvody studenej vody. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická s poistkami. Stavba je bez ďalšieho vybavenia.

MERNÉ JEDNOTKY

Výpočet zastavanej plochy

Podlažie	Zač. užívania	Výpočet zast. plochy	ZP [m ²]	Kzp
1. NP	1986	3.493*5.62	19,63	18/19,63=0,917
Spolu 1. NP:			19,63	0,917

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,242

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,15

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
2.1	betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3.1.a	murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
4.1	železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
7.4	asfaltová lepenka	330

9	Vonkajšia úprava povrchov	
9.2	striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
10.2	vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
12.6	oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
13.6	jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
14.5	dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
16	Rozvod vody	
16.2	len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
18.3	svetelná a motorická - poistky	245
-	Konštrukcie navyše	
-	Vnútorne obklady	60
	Spolu	4650

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota [EUR/m ²]	RU
1. NP	$(4650 + 0 * 0,917) / 30,1260$	154,35	

TECHNICKÝ STAV

Podlažie	Zač.užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1986	28	52	80	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Stavba z roku 1986

Východisková hodnota:	154,35 EUR/m ² *19,63 m ² *2,242*1,15	7 811,97 EUR
Technický stav:	100 % - 35,00 %	65,00 %
Technická hodnota:	65,00 % z 7 811,97 EUR	5 077,78 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľnosti :

Budova - bývalá prečerpávacía stanica, bez súpisného čísla, sa nachádza v Bratislave v mestskej časti Petržalka, na sídlisku Ovsište. V bezprostrednom okolí sa nachádzajú bytové domy, potraviny, pohostinstvo a pod. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné mestské a štátne komunikácie je dobré. Centrum hlavného mesta je prístupné do 6 minút cesty vlastnou dopravou. Výborná dostupnosť je na všetky smery - do centra Hlavného mesta, do Rakúska a Maďarska. Z verejných inžinierskych sietí sú tu vybudované rozvody vodovodu, elektrorozvody, plynovod. V okolí budovy sú objekty pre bývanie a občianska vybavenosť, školy, ihriská, Dom kultúry, Veľký a Malý Draždiak, obchody (Lidl), zdravotne stredisko a lekáreň, pošta a podobne. Len kúsok je dunajská hrádza.

Analýza využitia nehnuteľností :

Budova nebola v čase obhliadky využívaná. Predpokladám využitie na sklad.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Na liste vlastníctva nie sú zapísané žiadne ťarchy ani vecné bremená obmedzujúce užívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

V priemernom koeficiente polohovej diferenciacie som zohľadnila reálnu situáciu na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste. Zohľadnila som vplyvy na predajnosť predmetnej nehnuteľnosti, a to typ stavby, polohu nehnuteľnosti ako aj štandard prevedenia a celkový technický stav.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 1,800	II. trieda = 1,200		IV. trieda = 0,330	V. trieda = 0,060
III. trieda + 200 % = (0,600+1,200)	Aritm. priemer I. a III. triedy	III. trieda = 0,600	Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,600- 0,540)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,330	13	4,2900
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,600	30	18,0000
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,600	8	4,8000
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,6000
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,6000
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,800	10	18,0000
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,800	9	16,2000
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,600	6	3,6000
	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	IV.	0,330	5	1,6500
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,8000
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,600	7	4,2000
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,6000
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	I.	1,800	10	18,0000
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,330	8	2,6400
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	9	10,8000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,8000
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,4200
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,600	4	2,4000
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	1,200	20	24,0000
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	173,40

Koeficient polohovej diferenciacie: $173,4 / 180 = 0,963$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

5 077,78 EUR * 0,963 = **4 889,90 EUR**

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Pri výpočte výnosovej hodnoty stavby (bývalej prečerpávacej stanice) som uvažovala s odhadovanými výnosmi, nakoľko nie je toho času prenajatý.

Nájomné sa pohybuje pri skladových priestoroch od 3 eur do 6 eur mesačne za m² v danej lokalite. Vzhľadom na štandard priestoru i polohu nehnuteľnosti toto možno považovať za dosiahnuteľné nájomné. Vo výpočte uvažujem ročný nájom pre skladové priestory 60 EUR/m² ročne (t.j. 5,00 EUR/m²/mesiac).

Daň z nehnuteľnosti som uvažovala podľa Sadzby daní z nehnuteľností na rok 2014 pre Bratislavu. Ostatné vynaložené náklady na využívanie nehnuteľnosti stanovujem odhadom, tak ako je to obvyklé.

Ako úrokovú mieru uvažujem základnú úrokovú sadzbu ECB, ktorá k termínu ohodnotenia predstavuje 0,05%, zataženie daňou z príjmu (daň z príjmu zodpovedá zvýšeniu úrokovej miery o 2%) a riziko predpokladám 20%.

Hrubý výnos

Hrubý výnos som vypočítala za predpokladu 100 % prenajatia stavby (bývalej prečerpávacej stanice) ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m² podlahovej plochy). Nájomné sadzby stanovujem odhadom, nakoľko stavba nie je toho času prenajatý. Nájomné pri skladových priestoroch sa pohybuje od 3 eur do 5 eur mesačne za m² v danej lokalite. Vzhľadom na štandard priestoru i polohu nehnuteľnosti toto možno považovať za dosiahnuteľné nájomné. Vo výpočte uvažujem ročný nájom pre kancelárske priestory 60 EUR/m² ročne (t.j. 5,00 EUR/m²/mesiac). Ide o vlastné nájomné bez služieb a energií, ktoré sú hradené osobitne.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [EUR/MJ, rok]	Nájomné spolu [EUR/MJ, rok]
budova					
budova	5.62*3.493	m ²	19,63	60,00	1 177,80
Hrubý výnos spolu:					1 177,80

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Hrubý výnos stavby získam rozdielom celkového hrubého výnosu a hrubého výnosu z pozemku.

Hrubý výnos z pozemku stanovím ako súčin mernej jednotky a ročného nájmu za pozemok. Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku (VŠHNP) stanovím odborným odhadom ako 1% jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku (VŠHMJ) pre Bratislavu - m.č. Petržalka, mnou v tomto znaleckom posudku vypočítanou t.j.: 1% zo 133,84 EUR/m² = 1,3384 EUR/ m² a rok.

Názov	Výpočet	Spolu [EUR/rok]
-------	---------	-----------------

Podiel pozemku na výnose	19*1,3384	25,43
--------------------------	-----------	-------

Hrubý výnos stavby: 1 177,80 - 25,43 = 1 152,37 EUR

Náklady

Náklady na využívanie nehnuteľnosti som určila podľa dostupných dokladov alebo odhadom, tak ako je to obvyklé:

Prevádzkové náklady:

Daň z nehnuteľnosti - skutočná hodnota,

poistenie nehnuteľností - odborným odhadom ako 1,5 % z VH,

Náklady na údržbu:

Náklady na opravu a údržbu stavby - odborným odhadom ako 1,2 % z VH.

Správne náklady:

Správne náklady - odborným odhadom ako 1 % z HV stavby.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [EUR/rok]
Prevádzkové náklady		
poistenie nehnuteľnosti (1,5 % z VH)	0,15 % z 7 811,97	11,72
daň z nehnuteľnosti	0,40*19,63	7,85
Náklady na údržbu		
oprava a údržba stavby (1,2% z VH)	1,20 % z 7 811,97	93,74
Správne náklady		
vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky	1,00 % z 1 152,37	11,52
Náklady spolu:		124,83

Odhad straty

Odhad straty - 10% z HV stavby

Názov	Výpočet	Spolu [EUR/rok]
Odhad straty	15% z 1 152,37	172,86

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [EUR/rok]	Náklady [EUR/rok]	Odhad straty [EUR/rok]	Odčerpateľný zdroj [EUR]
1 152,37	124,83	172,86	854,68

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Zaťaženie daňou z príjmu:	2 %
Základná úroková sadzba ECB:	0,05 %
Miera rizika:	15 %
Kapitalizačný úrokomer:	$k = (2 + 0,05 + 15) / 100 = 0,1705$

Výnosová hodnota:

$$HV = (OZ / k) = 854,68 / 0,1705 = \mathbf{5\ 012,79\ EUR}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb:	5 077,78 EUR
Výnosová hodnota:	5 012,79 EUR

Rozdiel: $((5\ 077,78 - 5\ 012,79) / 5\ 012,79) * 100\ \% = 1,3\ \%$

Váha: Technická hodnota: $b = 1$

Váha: Výnosová hodnota: $a = 1$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\check{S}H_s = \frac{a*HV + b*TH}{a + b}$$

$$V\check{S}H_s = \frac{(1 * 5\ 012,79) + (1 * 5\ 077,78)}{1 + 1} = \mathbf{5\ 045,29\ EUR}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej difer.

$$V\check{S}H\ \text{stavieb} = 4\ 889,90\ EUR$$

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 pozemok

Pozemok je situovaný v Bratislave v mestskej časti Petržalka, na sídlisku Ovsište, v hlavnom meste SR Bratislava v zástavbe bytových domov. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné mestské a štátne komunikácie je dobré. Centrum hlavného mesta je prístupné do 6 minút cesty vlastnou dopravou. Výborná dostupnosť je na všetky smery - do centra Hlavného mesta, do Rakúska a Maďarska. Z verejných inžinierskych sietí sú tu vybudované rozvody vodovodu,

elektrorozvody, plynovod. V okolí sú objekty pre bývanie a občianska vybavenosť, školy, ihriská, Dom kultúry, Veľký a Malý Draždiak, obchody (Lidl), zdravotne stredisko a lekáreň, pošta a podobne. Len kúsok je dunajská hrádza.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
617	zastavaná plocha a nádvorie	19	19,00	1/1	19,00 m ²

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: 66,39 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_S	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
Koeficient intenzity využitia:		
k_V	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_Z		1,00
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R		1,00

Koeficient polohovej diferenciacie: $1,40 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,20 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 2,016$

Jednotková hodnota pozemku: $2,0160 \cdot 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 133,84 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $19,00 \text{ m}^2 \cdot 133,84 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{2\,542,96 \text{ EUR}}$

3.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

VŠH pozemkov = 2 542,96 EUR

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Požiadavkou zadávateľa bolo aj stanovenie východiskovú hodnotu budovy - bývalej prečerpávacej stanice, na pozemku parc.č. 617, v katastrálnom území Petržalka v Bratislave v mestskej časti Petržalka pre účely účtovníctva.

Východisková hodnota budovy - bývalej prečerpávacej stanice je 7 787,58 EUR.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mali tieto 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.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty som použila metódu polohovej diferenciácie, kombinovanú a výnosovú metódu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku preukázateľných hodnoverných podkladov.

Ako vhodnú metódu na stanovenie VŠH stavieb odporúčam metódu polohovej diferenciácie. VŠH stavieb určená metódou polohovej diferenciácie reálnejšie vystihuje trhovú hodnotu nehnuteľnosti, nakoľko pri kombinovanej metóde som najom len odhadla ako dosiahnuteľný, pretože nehnuteľnosť nie je t.č. reálne prenajatá.

Rekapitulácia :

Názov Všeobecná hodnota

a) **Vypočítaná kombinovanou a výnosovou metódou:**

Všeobecná hodnota stavieb: 5 045,29 EUR

b) **Vypočítaná polohovou diferenciáciou:**

Všeobecná hodnota stavieb: 4 889,90 EUR

Všeobecná hodnota pozemkov: 2 542,96 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej difer. Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
Budova (bývalá prečerpávacia stanica), bez súp.č., pozemok parc.č.617	4 889,90
POZEMKY	
pozemok - parc. č. 617 (19 m ²)	2 542,96
Spolu VŠH	7 432,86
Zaokrúhlene	7 400,00

Slovom: Sedemtisícštyristo Eur

V Bratislave, dňa 14.10.2014

Ing. Ivana C i h o v á

IV. PRÍLOHY

- Objednávka číslo OTS1401737 SNM/ZP/063/14 zo dňa 20.06.2014
- výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1748 - čiastočný, zo dňa 30.04.2014
- Informatívna kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez kataster portál na parcely 617, okres: Bratislava V, obec: BA-m.č. PETRŽALKA, katastrálne územie Petržalka - zo dňa 08.10.2014
- Potvrdenie o veku stavby zo dňa 19.9.2014
- Schematický náčrt prečerpávacej stanice
prízemie
čelný pohľad
- Úrokové sadzby ECB
- Sadzby daní z nehnuteľností na rok 2014 pre Bratislavu
- fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvia Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914486.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 48/2014 Znaleckého denníka č.1.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.48/2014.

Ing. Ivana C i h o v á