

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby

Objednávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Rámcová dohoda č. 248800201700 zo dňa 31.01.2017
Objednávka č. OTS1702432 zo dňa 24.07.2017 (schválená 07.09.2017)

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 54/2017

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 1022/28 v zmysle geometrického plánu č. 2111/16, ktorý vznikol odčlenením od pozemku parcelné číslo 1022/20, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, obec Bratislava, katastrálne územie Rača,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 18 (z toho 10 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x na CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemok parcelné číslo 1022/28 v zmysle geometrického plánu č. 2111/16, ktorý vznikol odčlenením od pozemku parcelné číslo 1022/20, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, obec Bratislava, katastrálne územie Rača.

2. Dátum vyžiadania posudku:

07.09.2017 - písomná objednávka

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

17.07.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

16.09.2017

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. OTS1702432 (originál);
- Geometrický plán na oddelenie pozemku parcela č. 1022/28, číslo plánu 2111/16, vypracovaný dňa 5.9.2016, úradne overený dňa 13.09.2016 (vo formáte PDF);
- Územnoplánovacia informácia vydaná magistrátom hl. meste SR Bratislavy zo dňa 28.06.2017 (vo formáte PDF).

5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, zo 16.09.2017, k. ú. Rača, (vyhotovené cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy, k. ú. Rača zo dňa 16.05.2017, (vyhotovená cez katastrálny portál).

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

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 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. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení 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 v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Zbierky zákonov, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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,
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

10. Základné pojmy:

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

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy:**

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda;
- výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
- metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Znalcovi nebola zadávateľom poskytnutá informácia či sú predmetné pozemky prenajímané. Aj napriek tomu, že by boli za určitých podmienok čiastočne schopné dosahovať aj výnos formou prenájmu, nepodarilo sa zabezpečiť hodnoverné a preskúmateľné podklady na výpočet ich reálnej výnosovej hodnoty, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNY VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1**
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
1022/20	1179	Zast. plochy a nádv.	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

24 – Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Účastník právneho vzťahu: Správca

- 3 Mestská časť Bratislava- Rača, Kubačova 21, Bratislava, PSČ 831 06, SR

Ostatné informácie- pozri list vlastníctva v prílohe- netýkajú sa predmetnej parcely.

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.: Bez zápisu.

Iné údaje: Pozri list vlastníctva v prílohe.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobnú obhliadku predmetného pozemku som nevykonal. Zadávateľ predložil fotodokumentáciu skutkového stavu pozemku, ktorá bola vyhotovená dňa 17.07.2017 a nachádza sa v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Vlastníctvo k pozemku je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- parcelné číslo 1022/28, v zmysle geometrického plánu č. 2111/16, nezapísaný na liste vlastníctva, kat. územie Rača.

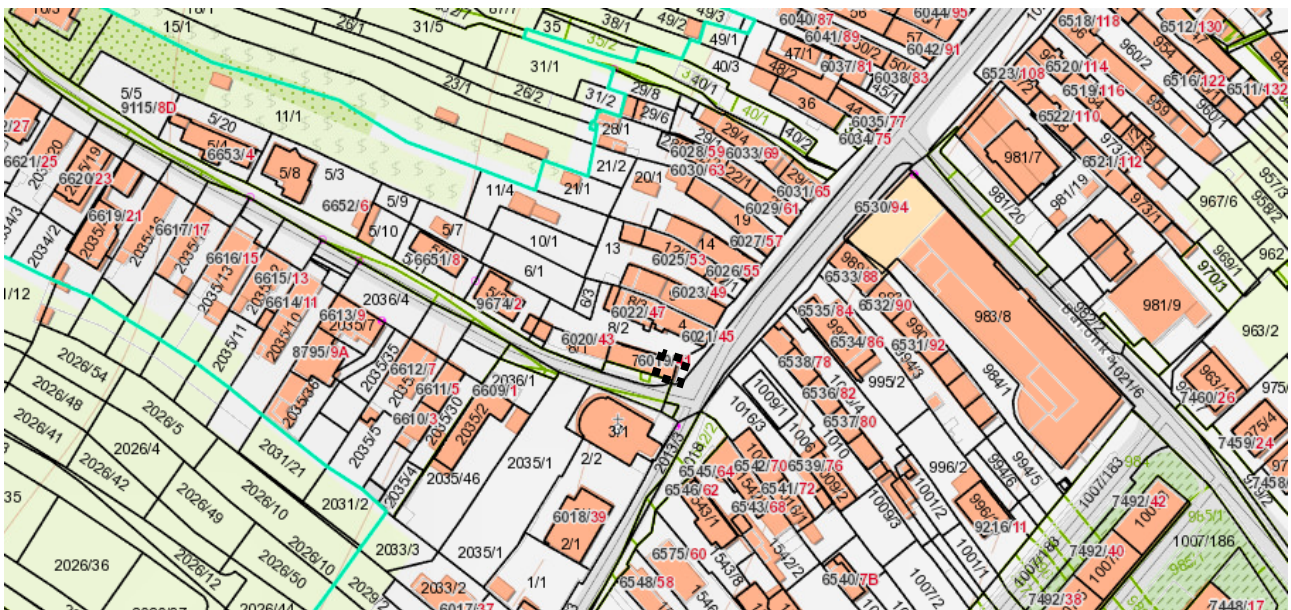
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Rača, v zástavbe rodinných domov, v tesnej blízkosti Evanjelického kostola a križovatky Alstrova ul- Stupavska ul. V pešej dostupnosti sa nachádza kompletná občianska vybavenosť MČ Rača, letné kúpalisko Zbojnička.

Vzdialenosť do historického centra mesta je cca 9,0 km resp. 15 min. autom, v závislosti na dopravnej situácii, ktorá býva v čase špičiek zhrustená, alebo cca 25 min. MHD- električka.



Mapa širšieho územia s označením polohy pozemku parc. č. 1022/28 (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/>)

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V zmysle predloženej územnoplánovacej informácie, pozemok parc. č. 1022/20 resp. novovzniknutý pozemok parc. č. 1022/28 je súčasťou územia s funkčným využitím: málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, stabilizované územie. V predmetnom území je evidovaná trasa verejného vodovodu DN 400 mm a verejná kanalizácia vetva F2. Časť pozemku parc. č. 1022/20 spadá do OP NKP kostola sv. Filipa a Jakuba. Iné využitie ako v súčasnosti je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Neboli zistené riziká.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Pozemok parc. č. 1022/28, podľa GP č. 2111/16, kat. ú. Rača**

Novovzniknutý pozemok je geometricky a polohovo určený v predloženom geometrickom pláne číslo 2111/16. Vznikol odčlenením od pozemku parcelné číslo 1022/20.

Je situovaný v zastavanom území obce, druh zastavené plochy a nádvoria, rovinný, prístupný z miestnej asfaltovej komunikácie. V blízkosti sú všetky inžinierske siete.

Pozemok bol v čase vyhotovenia fotodokumentácie pokrytý vegetáciou- okrasnou zeleňou. Zo severozápadnej strany je ohraničený obvodovým murivom stavby rodinného domu postaveného na parcele č. 7/1. Z ostatných strán ohraničený spevnenými plochami zo zámkovej dlažby- verejný chodník pre chodcov.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom k polohe, veľkosti a tvaru nie je možné predpokladať, preto z týchto dôvodov použijem koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,50. Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,00 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- na území Hlavného mesta SR Bratislavy- s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1022/28	zastavané plochy a nádvoria	4	4,00	1/1	4,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_M = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,00 * 0,50$	1,8720
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,8720$	124,28 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 4,00 \text{ m}^2 * 124,28 \text{ Eur/m}^2$	497,12 Eur

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****ÚLOHA:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 1022/28 v zmysle geometrického plánu č. 2111/16, ktorý vznikol odčlenením od pozemku parcelné číslo 1022/20, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, obec Bratislava, katastrálne územie Rača,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 16.09.2017 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

495,00 Eur

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA**Rekapitulácia :****Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

497,12 Eur

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc. č. 1022/28, podľa GP č. 2111/16, kat. ú. Rača - parc. č. 1022/28 (4 m ²)	497,12
Spolu VŠH	497,12
Zaokrúhlená VŠH spolu	495,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **495,00 Eur**

Slovom: **Štyristodevätdesiatpäť Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch exemplároch, z ktorých tri odovzdané Objednávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 16.9.2017

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1702432 zo dňa 07.09.2017 (1xA4)
2. Geometrický plán č. 2111/16 (2xA4)
3. Územnoplánovacia informácia zo dňa 28.06.2017 (3xA4)
4. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1 (2xA4)
5. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
6. Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 8
Strana č. 9 – 10
Strana č. 11 – 13
Strana č. 14 – 15
Strana č. 16
Strana č. 17

SPOLU PRÍLOHY: 10xA4

STRANA č. 8 - 17