

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. OTS1703930 zo dňa 05.12.2017 (schválená 06.12.2017)

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 13/2018

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
pozemok parcelné číslo 23092/256, vytvorený na základe geometrického plánu číslo 67/2017, nezapísaný na liste vlastníctva, obec Bratislava, katastrálne územie Rača,
pre účel zamýšľaného prevodu (predaja).

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 17 (z toho 9 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 23092/256, vytvorený na základe geometrického plánu číslo 67/2017, nezapísaný na liste vlastníctva, obec Bratislava, katastrálne územie Rača.

2. Dátum vyžiadania posudku:

06.12.2017 - písomná objednávka

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

16.03.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

17.03.2018

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. OTS1703930 (originál);
- Skica- zakreslenie polohy parcely č. 23092/256 do katastrálnej mapy, k. ú. Rača;
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov reg. C p. č. 23092/256, 257, 23093/71 a určenie vlastníckych práv, číslo plánu 67/2017, vypracovaný dňa 27.06.2017, úradne overený dňa 12.07.2017 (vo formáte PDF);
- Územnoplánovacia informácia, číslo MAGS OUIČ 49277/17-351940, zo dňa 27.07.2017.

5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 400, zo dňa 17.03.2018, k. ú. Rača, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy, k. ú. Rača, zo dňa 17.03.2018, (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.03.2018.

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. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je toho času bez výnosu a 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Jedná sa o novovytvorenú parcelu, ktorá k termínu vypracovania tohto znaleckého posudku nie je evidovaná na liste vlastníctva. Pozemok parc. č. 23092/256 vznikol oddelením od pozemku parc. č. 23092/61 registra C, ktorý nie je evidovaný na liste vlastníctva a zároveň sa jedná o pozemok parc. č. 4925/103 registra E, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 400- nachádza sa v prílohe znaleckého posudku (len strana č. 1 z 20).

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobnú obhliadku pozemku a jeho okolia som vykonal dňa 16.03.2018 bez účasti zástupcu zadávateľa. Fotodokumentácia skutočného stavu bola vyhotovená digitálnym fotoaparátom Panasonic DMC-FS15 v deň obhliadky a je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

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

Predmetom ohodnotenia sú pozemky 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 pozemkom, z ktorých bol geometrickým plánom číslo 67/2017 vytvorený pozemok parc. číslo 23092/256 je usporiadané- pozemok parc. č. 4925/103 registra E je vo vlastníctve Hlavného mesta SR.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemok parcelné číslo 23092/256, vytvorený na základe geometrického plánu číslo 67/2017, nezapísaný na liste vlastníctva, obec Bratislava, katastrálne územie Rača.

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

-

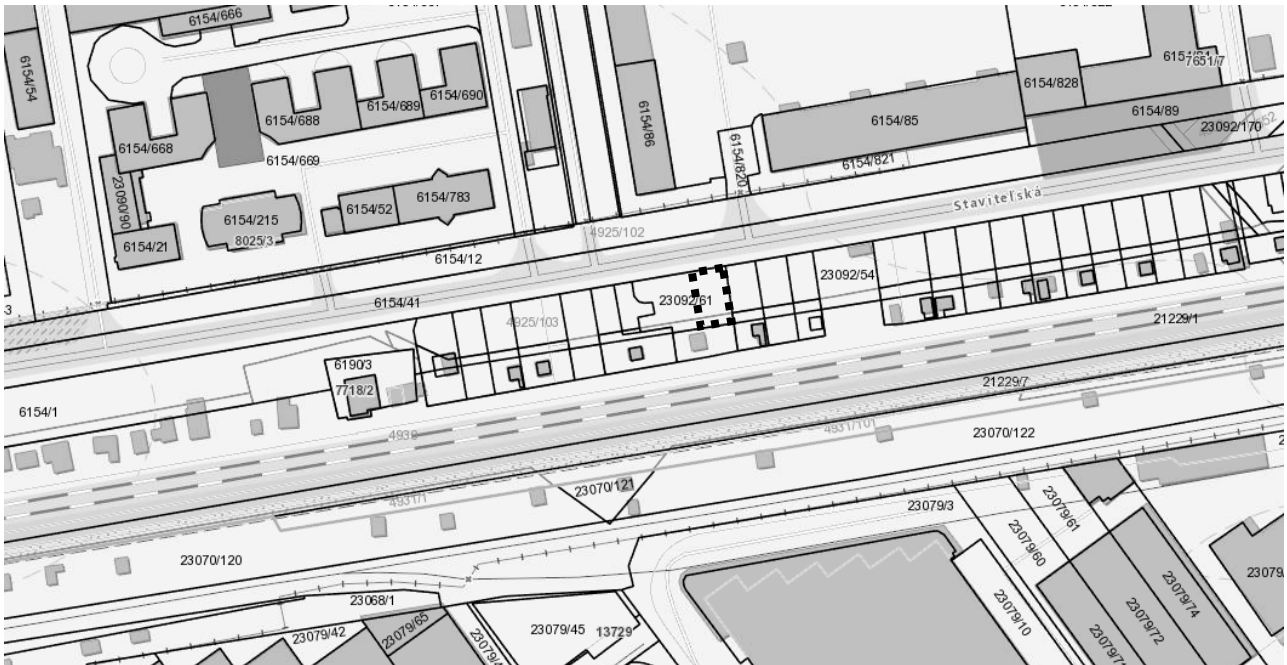
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Predmetný pozemok sa nachádza v obci Bratislava, mestská časť Rača, lokalita Žabí majer vzdialená asi 8,5 km severovýchodne od centra Bratislavy. V priamom okolí prevládajú záhrady so záhradnými domčekmi, ďalej stavby ľahkého priemyslu a obchodu- zo severnej strany areál spoločnosti Tyrex- veľkoobchod a sklady so stavebným materiálom. Prístup je zo severnej strany po miestnej asfaltovej komunikácii- Staviteľskej ulici.

Pozemok je umiestnený v zelenom páske, ktorý je vymedzený líniovými stavbami- zo severozápadnej strany asfaltovou komunikáciou- Staviteľská ulica a z juhovýchodnej strany železničnou traťou.

V priamom okolí sa nenachádza žiadna občianska vybavenosť, MHD- autobus č. 57. V komunikácii predpokladám základné inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, el. energia.

Pozemok sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí a je dotknutý ochrannými pásmami letiska.



Mapa širšieho územia s označením polohy pozemkov (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/>)

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V zmysle predloženej územnoplánovacej informácie, predmetná parcela sú súčasťou územia s funkčným využitím: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie- územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zelieť v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov.

Neprípustné sú stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Iné využitie ako v súčasnosti- záhrada, je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Neboli zistené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok parc. č. 23092/256 podľa GP č. 67/2017, k.ú. Rača

Pozemok je rovinný, geometricky a polohovo určený v geometrickom pláne číslo 67/2017 a označený parcelným číslom (parcely). V mieste sú predpokladám vybudované základné inžinierke siete. Prístup po asfaltovej miestnej komunikácii. Pozemok je oplotený strojovým plotivom, od cesty izolovaný „živým“ plotom. Podľa predloženej skice, v južnom okraji pod povrchom prechádza kanalizačné potrubie DN 2400/1800.

Výhľadovo podmienky stabilné. Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 1,50 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- na území Hlavného mesta SR Bratislavy- s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov. Koeficient redukujúcich faktorov 0,5 z dôvodu veľkosti a tvaru, nemožnosti zástavby, umiestnenie v ochrannom pásme.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
23092/256	orná pôda	186	186,00	1/1	186,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 0,50	0,7290
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 Eur/m ² * 0,7290	48,40 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 186,00 m ² * 48,40 Eur/m ²	9 002,40 Eur

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 23092/256, vytvorený na základe geometrického plánu číslo 67/2017, nezapísaný na liste vlastníctva, obec Bratislava, katastrálne územie Rača.

pre účel zamýšľaného (prevodu) predaja.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 17.03.2018 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

9 000,00 Eur

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

9 002,40 Eur

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc. č. 23092/256 podľa GP č. 67/2017, k.ú. Rača - parc. č. 23092/256 (186 m ²)	9 002,40
Spolu VŠH	9 002,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	9 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **9 000,00 Eur**

Slovom: **Deväťtisíc 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 17.3.2018

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- | | |
|--|------------------|
| 1. Objednávka č. OTS1703930 zo dňa 6.12.2017 (1xA4) | Strana č. 8 |
| 2. Geometrický plán číslo 67/2017, vypracovaný dňa 02.07.2017 (3xA4) | Strana č. 9 – 11 |
| 3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiast. výpis z listu vlastníctva č. 400- strana 1 z 20 (1xA4) | Strana č. 12 |
| 4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4) | Strana č. 13 |
| 5. Skica- zakreslenie polohy parcely č. 23092/256 do kat. mapy (1xA4) | Strana č. 14 |
| 6. Územnoplánovacia informácia zo dňa 27.07.2017 (1xA4) | Strana č. 15 |
| 7. Fotodokumentácia (1xA4) | Strana č. 16 |

SPOLU PRÍLOHY: 9xA4

STRANA č. 8 – 16