

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. OTS1703515 zo dňa 03.11.2017 (schválená 09.11.2017)

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 14/2018

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 1434/7 a 1682/2, vytvorené na základe geometrického plánu číslo 104/2017, nezapísané na liste vlastníctva, obec Bratislava, katastrálne územie Lamač,

pre účel zamýšľaného prevodu (predaja).

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 15 (z toho 7 strán príloh)

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

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- pozemky parcelné číslo 1434/7 a 1682/2, vytvorené na základe geometrického plánu číslo 104/2017, nezapísané na liste vlastníctva, obec Bratislava, katastrálne územie Lamač.

2. Dátum vyžiadania posudku:

09.11.2017 - 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. OTS1703515 (originál);
- Geometrický plán na oddelenie pozemku parc. č. 1434/7 a 1682/2, číslo plánu 104/2017, vypracovaný dňa 18.04.2017, úradne neoverený (vo formáte PDF);
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.08.2016 (vo formáte JPG).

5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 880, zo 17.03. 2018, k. ú. Lamač, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy, k. ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 12.02.2018, (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 neprimeranou 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 novovytvorené parcely, ktoré k termínu vypracovania tohto znaleckého posudku nie sú evidované na liste vlastníctva. Pozemok parc. č. 1434/7 vznikol odčlenením od pozemku parc. č. 1434/1, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 867. Pozemok parc. č. 1682/2 vznikol odčlenením od pozemku parc. č. 1682, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 880- nachádza sa v prílohe znaleckého posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobnú obhliadku pozemkov som vykonal dňa 16.03.2018 bez účasti zástupcu zadávateľa. Fotodokumentácia ich 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 nehnuteľností, 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 boli geometrickým plánom číslo 104/2047 vytvorené

parcely číslo 1434/7 a 1682/2 je usporiadané- pozemok parc. č. 1434/1 je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a pozemok parc. č. 1682 vo vlastníctve fyzickej osoby.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemky parcelné číslo 1434/7 a 1682/2, vytvorené na základe geometrického plánu číslo 104/2017, nezapísané na liste vlastníctva, obec Bratislava, katastrálne územie Lamač.

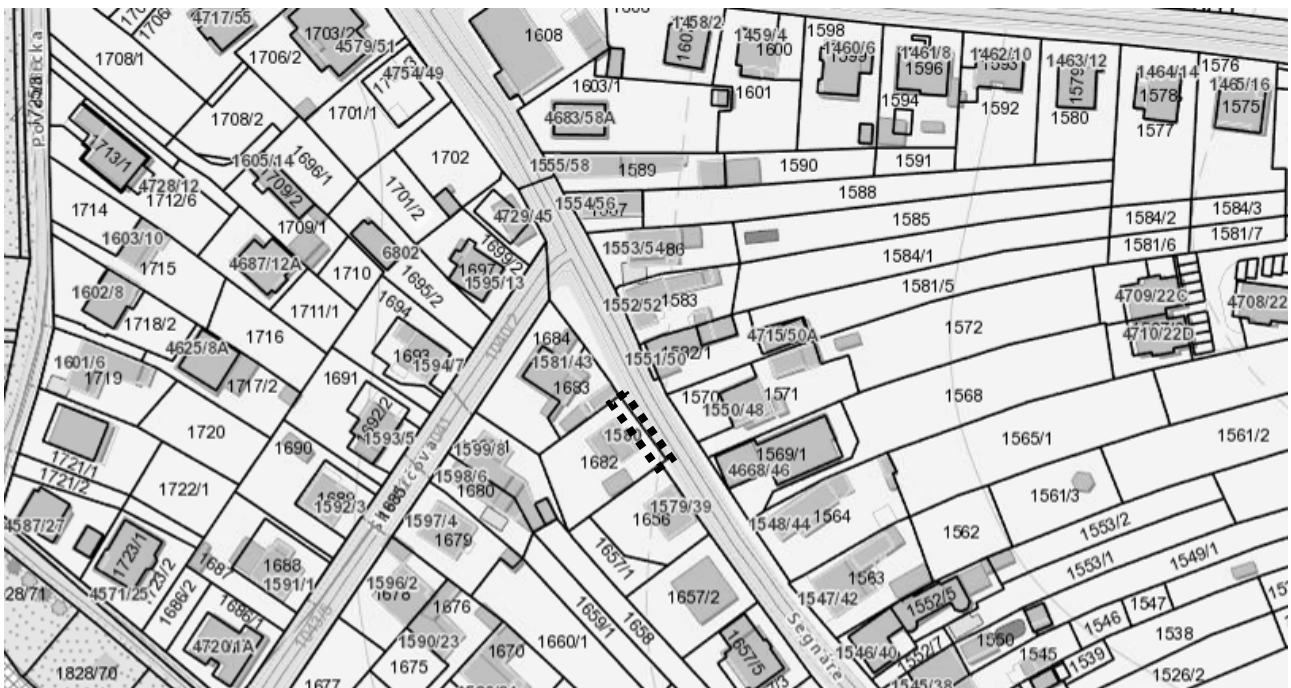
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava, mestská časť Lamač. V priamom okolí prevláda individuálna zástavba-rodinné domy. Prístup je zabezpečený po miestnej asfaltovej komunikácii- ulici Segnáre. V priamom okolí sa nenachádza občianska vybavenosť, ale do 5 mi. Autom je kompletná vybavenosť mestskej časti. Historické centrum mesta Bratislava je dostupné do 15 minút autom- 8 km.



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

b) Analýza využitia nehnuteľností:

vzhľadom na veľkosť a tvar predmetných parciel, inú možnosť využitia ako v súčasnosti je možné vylúčiť. Parcela č. 1682/2 je resp. bude súčasťou verejnej spevnenej plochy- asfaltového chodníka. Parcela č. 1434/7 by spolu s parc. č. 1682 tvorila jeden celok- jedná sa o malú plochu medzi verejným asfaltovým chodníkom a nezastavaným pozemkom parc. č. 1682 vo vlastníctve fyzickej osoby

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemky podľa GP č. 104/2017, k. ú. Lamač

Ohodnocované pozemky sú geometricky a polohovo určené v geometrickom pláne číslo 104/2017 a označené parcelným číslom (parcela). V mieste sú predpokladám vybudované všetky inžinierke siete. Prístup po asfaltovej miestnej komunikácii.

Jedná sa o malé parcely trojuholníkového tvaru- z časti zastavané uličným oplotením, z časti zastavané spevnenou betónovou alebo asfaltovou plochou, z časti zatrávnené.

Výhľadovo podmienky stabilné. Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 1,80 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.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1434/7	zastavané plochy a nádvoría	9	9,00	1/1	9,00
1682/2	zastavané plochy a nádvoría	1	1,00	1/1	1,00
Spolu výmera					10,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny 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
k _v koeficient intenzity využitia	4. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
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 diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,80 * 0,50$	1,9656
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,9656$	130,50 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 10,00 \text{ m}^2 * 130,50 \text{ Eur/m}^2$	1 305,00 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 1434/7	1 174,50
parcela č. 1682/2	130,50
Spolu	1 305,00

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 1434/7 a 1682/2, vytvorené na základe geometrického plánu číslo 104/2017, nezapísané na liste vlastníctva, obec Bratislava, katastrálne územie Lamač,

pre účel zamýšľaného (prevodu) predaja.

ODPOVEĎ:

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

1 310,00 Eur

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

1 305,00 Eur

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky podľa GP č. 104/2017, k. ú. Lamač - parc. č. 1434/7 (9 m ²)	1 174,50
Pozemky podľa GP č. 104/2017, k. ú. Lamač - parc. č. 1682/2 (1 m ²)	130,50
Spolu pozemky (10,00 m²)	1 305,00
Spolu VŠH	1 305,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 310,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 310,00 Eur**

Slovom: **Jedentisícristodesať 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.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1703515 zo dňa 9.11.2017 (1xA4)
2. Geometrický plán číslo 104/2017, vypracovaný dňa 18.04.2017 (3xA4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 880 (1xA4)
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
5. Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 8
Strana č. 9 – 11
Strana č. 12
Strana č. 13
Strana č. 14

SPOLU PRÍLOHY: 7xA4

STRANA č. 8 – 14