

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. OTS1801493 zo dňa 02.05.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 54/2018

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 1025/12, podľa geometrického plánu číslo 6/2017, obec Bratislava, katastrálne územie Záhorská Bystrica,

pre účel zamýšľaného prevodu.

Počet strán (z toho príloh) : 17 (z toho 10 strán príloh)

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemok parcelné číslo 1025/12, podľa geometrického plánu číslo 6/2017, obec Bratislava, katastrálne územie Záhorská Bystrica.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

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

21.09.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

24.09.2018

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS180149 zo dňa 02.05.2018, doručená dňa 18.09.2018 (originál);
- Geometrický plán na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k pozemku p.č. 1025/1, číslo plánu 6/2017, vyhotovil Ing. Ivan Mišík dňa 07.04.2017, úradne overené dňa 24.04.2017 (vo formáte PDF);
- Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIK 48746/2017-347684 zo dňa 17.07.2017 (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 7194, zo dňa 22.09.2018, kat. územie Záhorská Bystrica, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 22.09.2018, kat. územie Záhorská Bystrica (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 21.09.2018.

6. 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. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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. 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. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- 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. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- 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 poptivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

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 bez výnosu, 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:

Novovytvorený pozemok parc. č. 1025/12 vznikol oddelením od pozemku reg. E parc. č. 921, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7186 resp. od pozemku reg. C parc. č. 1025/3- list vlastníctva nezaložený, katastrálne územie Záhorská Bystrica:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7186**
 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELA registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
921	2483	Ostatné plochy	0		1

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia (pozri list vlastníctva v prílohe).

Iné údaje: Netýkajú sa predmetu ohodnotenia (pozri list vlastníctva v prílohe).

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobná obhliadka pozemku bola vykonaná dňa 21.09.2018 bez účasti zadávateľa. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu, ktorá 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. Predložená bola územnoplánovacia informácia, z ktorej sú zrejme možnosti využitia pozemku.

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 parc. č. 921 (z ktorého vznikla parcela č. 1025/2) je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemok parcelné číslo 1025/12, podľa geometrického plánu číslo 6/2017, obec Bratislava, katastrálne územie Záhorská Bystrica.

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

-

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

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Bratislava, v severovýchodne časti mestskej časti Záhorská Bystrica, lokalita Vlkovka. Jedná sa o rovinné územie, so zástavbou stavieb na individuálne bývanie a záhradami.

V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavka MHD je v pešej vzdialenosti asi 10 minút (autobus). Dopravné spojenie do ostatných mestských častí je vyhovujúce, rýchle napojenie na diaľnicu D2. V lokalite sú všetky lokálne inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, plynovod, el. energia.



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

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie zo dňa 17.07.2017, novovytvorený pozemok parc. č. 1025/12 je súčasťou územia s funkčným využitím **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie**. Podmienky funkčného využitia plôch- územia slúžiace na bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, prevládajúce- rôzne formy zástavby rodinných domov.

V čase obhliadky nebol predmetný pozemok využívaný.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Neboli zistené.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Novovytvorený pozemok je geometricky a polohovo určené v geometrickom pláne číslo 6/2017. Vznikol oddelením od pozemku registra E parc. č. 921 resp. reg. C parc. č. 1025/3, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR. V mieste sú vybudované všetky inžinierke siete. Prístup po asfaltovej miestnej komunikácii- Trstínska ulica.

Pozemky bol v čase obhliadky celoplošne zatravnovaný, nezastavaný, neoplotený- prístupný priamo z miestnej komunikácie resp. chodníka. Na pozemku bol zistený oceľový poklop kruhového tvaru- predpokladám kanalizačná šachta.

Z južnej strany je pozemok ohraničený opletením na parcele vo vlastníctve fyzickej osoby. Cez pozemok parc. č. 1025/12 je zabezpečený prístup na tento pozemok.

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 0,60 z dôvodu veľkosti, polohy a využitia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1025/12	ostatná plocha	101	101,00	1/1	101,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	5. - 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)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,80 * 0,60$	2,1773
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,1773$	144,55 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 101,00 \text{ m}^2 * 144,55 \text{ Eur/m}^2$	14 599,55 Eur

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 1025/12, podľa geometrického plánu číslo 6/2017, obec Bratislava, katastrálne územie Záhorská Bystrica,

pre účel zamýšľaného prevodu.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 24.09.2018 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

14 600,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemok parc. č. 1025/12 podľa GP č. 6/2017, k. ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 1025/12 (101 m ²)	14 599,55
Všeobecná hodnota celkom	14 599,55
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	14 600,00

Slovom: Štrnásťtisícšesťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

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

V Bratislave dňa 24.9.2018

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1801493 zo dňa 02.05.2018 (1xA4)
- Geometrický plán číslo 6/2017, vypracovaný dňa 07.04.2017 (3xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7186(2xA4)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 17.07.2017 (2xA4)
- Fotodokumentácia (1xA4)

SPOLU PRÍLOHY: 10xA4

Strana č. 7
Strana č. 8 – 10
Strana č. 11 – 12
Strana č. 13
Strana č. 14 – 15
Strana č. 16
STRANA č. 7 - 16