

Znalec: Ing. Miloš Golian, Hlaváčikova 23, 841 05 Bratislava
Evidenčné číslo: 913 247
Mobil: 0905 985 337

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 20.12.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 2/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 23068/1, 23086/1, katastrálne územie Nové Mesto, obec BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet strán (z toho príloh): (16)
Počet vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 23068/1, 23086/1, katastrálne územie Nové Mesto, obec BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku: Zmena vlastníckeho práva.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 20.12.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.12.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

1. Ústna objednávka zo dňa 20.12.2019,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1274 zo dňa 10.01.2020, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 10.01.2020, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Územnoplánovacia informácia zo dňa 5.12.2018,

5.2 Získané znalcom:

Zistenie skutkového stavu, obhliadka nehnuteľnosti,
Štúdium dodaných podkladov,

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 492/2004 Z.z.

Zákon č. 390/2015 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 420/2004 Z.z. o mediácii a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 218/2018 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa 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 Ministerstva spravodlivosti SR 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

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina 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:

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Výpočet východiskovej hodnoty sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby zníženej o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Opotrebenie závisí od veku domu a predpokladanej životnosti domu, ktorá zohľadňuje technický stav domu. Životnosťou stavby sa rozumie celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Určuje sa s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

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

Postupy určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- a) Porovnávací metóda (použije sa pri stavbách aj pri pozemkoch)
- b) Výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- c) Kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách)
- d) Metóda polohovej diferenciácie (použije sa pri stavbách aj pri pozemkoch)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodov neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre porovnanie a z dôvodu primárnej nevhodnosti použitia kombinovanej metódy pre ohodnotenie (posudzovaná nehnuteľnosť nie je schopná a vhodná na výnos-volné pozemky bez stavieb).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č. 1274, k.ú. Petržalka

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č. 23068/1, Záhrada, výmera 3200 m², sp. využ. p. 47, um. p. 1,

Parc.č. 23086/1, Zastavané plochy a nádvoría, výmera 405 m², sp. využ. p. 20, um. p. 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

20 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - železničná, lanová a iná dráha a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 1274 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Por.č.:

Podľa LV č. 1274 v prílohe tohto posudku. Zápisy sa nevzťahujú k posudzovaným pozemkom.

Iné údaje:

Podľa LV č. 1274 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.12.2019.

d) Technická dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia nie sú žiadne stavby. Technická dokumentácia nie je potrebná - jedná sa o pozemky.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Na liste vlastníctva č. 1274 sú evidované aj pozemky parc.č. 23068/1, 23086/1, lokalita Stará Vajnorská, katastrálne územie Nové Mesto, obec BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy. Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie umiestnenej na pozemku parc.č. 21968/4 bez založeného listu vlastníctva, (Stará Vajnorská) cez pozemok parc.č. 23083/1 evidovaný na LV č. 2566 vo

vlastníctve spoločnosti BRS, a.s. Hraničná 18, 821 05 Bratislava a cez pozemok parc.č. 23085/11 evidovanom na LV č. 4974 vo vlastníctve Slovenskej republiky bez zriadeného práva prechodu a prejazdu.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Parc.č. 23068/1, 23086/1, katastrálne územie Nové Mesto, obec BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

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

Stavby a inžinierske siete na posudzovaných pozemkoch (resp. pod povrchom terénu).

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce v Bratislave - m.č. Nové Mesto, lokalita Stará Vajnorská. Pozemky sú situované v rovinnom teréne a je ich možné napojiť cez susedné pozemky pri predpoklade súhlasu ich vlastníka, na inžinierske siete vedené v rámci verejnej komunikácie. (ulica Stará Vajnorská)

Do centrálnej časti mesta je prístup osobným automobilom v trvaní cca 20 min. Zastávka MHD sa nachádza v dosahu pešej chôdze.

Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, avšak dostupnosť celého mesta Bratislava zabezpečuje v dosahu osobného auta ako aj mestskej hromadnej dopravy služby a vybavenosť na úrovni hlavného mesta SR.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky v čase obhliadky boli bez konkrétneho využitia. Pôvodne boli využívané ako záhradky, ale už dlhšiu dobu sú bez starostlivosti, sú zarastené náletovou zeleňou a burinou. Na pozemkoch sú aj torzá záhradných chatiek a ich príslušenstva. Funkčné využitie pozemkov je v zmysle územného plánu mesta určené na umiestnenie distribučných a logistických centier, skladových areálov a trvalých stavebných dvorov a zariadení vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na posudzované pozemky nie je zriadené žiadne záložné právo ani vecné bremeno. S využívaním nehnuteľností nie je spojené žiadne známe riziko.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemky parc.č. 23068/1, 23086/1 sú evidované na liste vlastníctva č. 12743, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III. Umiestnené sú v zastavanom území obce. Funkčné využitie pozemkov je v zmysle územného plánu mesta určené na umiestnenie distribučných a logistických centier, skladových areálov a trvalých stavebných dvorov a zariadení vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Pozemky sa nachádzajú v okrajovej časti mestskej časti Nové Mesto. Terén v území je rovinný. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, vodovodu, kanalizácie, zemného plynu, káblovej televízie, dátovej siete a telefónu). Konkrétne je ale pripojenie na infraštruktúru možné iba cez susedné pozemky na čo je ale potrebný súhlas ich vlastníkov. Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie umiestnenej na pozemku parc.č. 21968/4 bez založeného listu vlastníctva, (Stará Vajnorská) cez pozemok parc.č. 23083/1 evidovaný na LV č. 2566 vo vlastníctve spoločnosti BRS, a.s. Hraničná 18, 821 05 Bratislava a cez pozemok parc.č. 23085/11 evidovanom na LV č. 4974 vo vlastníctve Slovenskej republiky bez zriadeného práva prechodu a prejazdu. Dostupnosť do centra mesta je osobným automobilom do 20 minút, zastávka MHD je v pešej dostupnosti. Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na jestvujúcu infraštruktúru daného územia. Z hľadiska všeobecnej situácie,

intenzity využitia a funkčného využitia sa jedná o územie na okraji mestskej časti Bratislava - Nové Mesto s možnosťou výstavby distribučných centier, skladov a stavebných dvorov. Z hľadiska dopravného napojenia sa jedná o územie s pešou dostupnosťou MHD. Koeficienty zvyšujúcich a redukujúcich faktorov nie sú uplatňované.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
23068/1	záhrada	3200,00	1/1	3200,00
23086/1	zastavané plochy a nádvoría	405,00	1/1	405,00
Spolu výmera				3 605,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 66,39 €/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	1,15
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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,95
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,15 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 1,30 * 1,00 * 1,00	1,4203
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,4203	94,29 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]

parcela č. 23068/1	3 200,00 m ² * 94,29 €/m ² * 1/1	301 728,00
parcela č. 23086/1	405,00 m ² * 94,29 €/m ² * 1/1	38 187,45
Spolu		339 915,45

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Parcely registra "C evidované na katastrálnej mape - parc. č. 23068/1 (3 200 m ²)	301 728,00
Parcely registra "C evidované na katastrálnej mape - parc. č. 23086/1 (405 m ²)	38 187,45
Spolu pozemky (3 605,00 m ²)	339 915,45
Všeobecná hodnota celkom	339 915,45
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	340 000,00

Slovom: Tristoštyridsaťtisíc Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na posudzované pozemky nie je zriadené žiadne záložné právo ani vecné bremeno. S využívaním nehnuteľností nie je spojené žiadne známe riziko.

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1274 zo dňa 10.01.2020, vytvorené cez katastrálny portál,
2. Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 10.01.2020, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Územnoplánovacia informácia zo dňa 5.12.2018,
4. Vyznačenie pozemkov na katastrálnej mape,
5. Vyznačenie pozemkov v satelitnej foto mape,
6. Fotodokumentácia,