

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. 248804071600 zo dňa 29.07.2016
Objednávka č. OTS1601869 zo dňa 12.8.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 40/2016

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

Pozemok parcelné číslo 6355/111 zapísaný na liste vlastníctva číslo 7278 , obec Bratislava, katastrálne územie Podunajské Biskupice,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 23 (z toho 15 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 6355/111 zapísaný na liste vlastníctva číslo 7278 , obec Bratislava, katastrálne územie Podunajské Biskupice.

2. Dátum vyžiadania posudku:

12.8.2016 - písomná objednávka

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

14.8.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

14.8.2016

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. OTS1601869 zo dňa 12.08.2016 (v el. forme- PDF);
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 20.07.2016 (v el. forme- PDF).

5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7278, zo dňa 12.08.2016, k. ú. Podunajské Biskupice, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy, k. ú. Podunajské Biskupice, zo dňa 12.08.2016, (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Ortofotomapy z mapového portálu katastra nehnuteľností SR a z portálu Google mapy.

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 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 Vyparina 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 nehnuteľnosti.

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 poptivom 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 diferenciácie.

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 vo užívaní svojho vlastníka 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 diferenciácie:

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 diferenciácie, 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 objektivitu metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne II. štvrťrok 2016 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠÚ SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7278 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:**

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. Pozemku	List mapy	Druh ch. n.
6355/111	387	Zast. plochy a nádvoria	22	2	40733	501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 – Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba- cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 – Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie1, Bratislava, PSČ 814 99
Spoluvlastnícky podiel 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

Pozri LV v prílohe.

Iné údaje: pozri LV v prílohe.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku nebola vykonaná nakoľko predmetom znaleckého posudku je pozemok, ktorý nie je v teréne zreteľný a jasne identifikovateľný. Pre účel znaleckého posudku- zamýšľaný prevod budem vychádzať z ortofotomáp získaných z verejne dostupných portálov ako aj z dokumentov predložených objednávateľom.

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 predmetnému pozemku je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného Mesta SR Bratislava. Konštatujem, že právna dokumentácia súhlasí so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Pozemok parcelné číslo 6355/111, zapísaný na liste vlastníctva č. 7278, katastrálne územie Podunajské Biskupice.

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

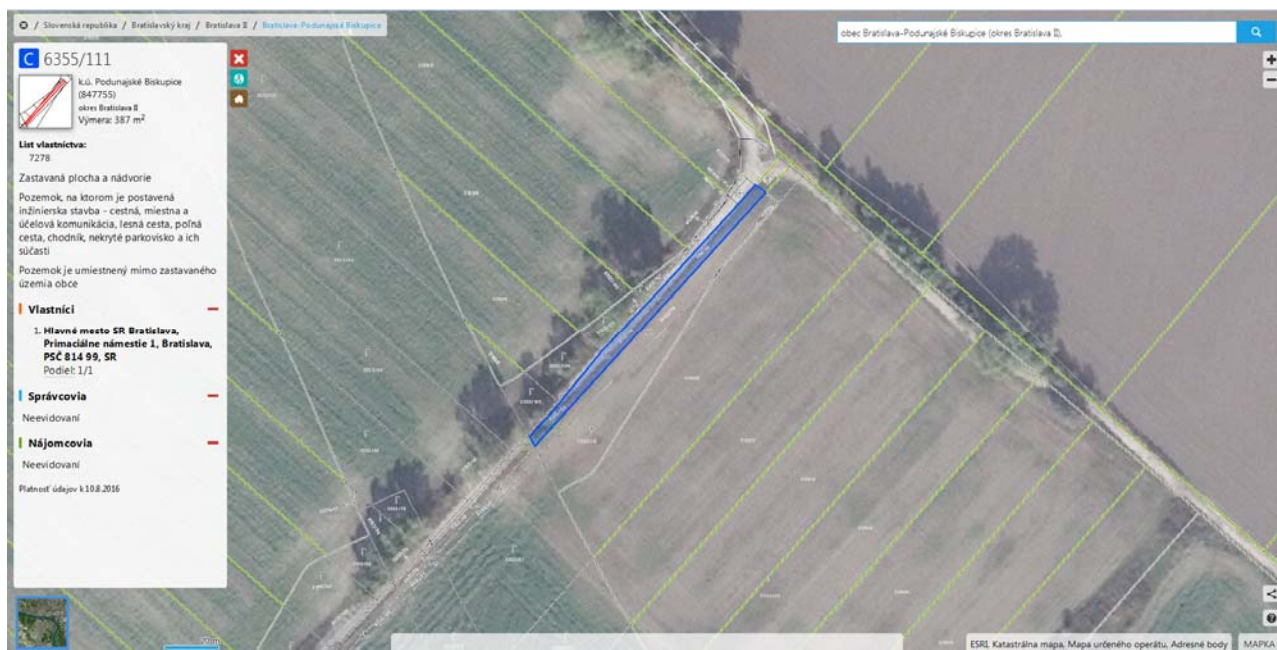
-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pozemok parc. č. 6355/111 na nachádza v hlavnom meste SR Bratislave, v katastrálnom území Podunajské Biskupice, miestna časť Vlčie Hrdlo, lokalita Ketelec. Je situovaný cca 1,5 km južne od rafinérie Slovnaft a cca 2 km východne od koryta rieky Dunaj. Prístupný je po nespevnenej komunikácii a obklopený pozemkami využívanými na poľnohospodárske účely- rastlinná výroba. Podľa územnoplánovacej informácie (v prílohe posudku) sa jedná o lokalitu s funkčným využitím orná pôda, les, ostatné lesné plochy.



Ortofotomapa širšieho územia s označením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti (Zdroj: maps.google.sk)



Ortofotomapa bližšieho územia s označením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti (Zdroj: mapka.gku.sk)

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť je využívaná ako účelová komunikácia v lokalite s parcelami využívanými na poľnohospodárske účely. Iné využitie vzhľadom na veľkosť a polohu je možné v súčasnosti vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Neboli zistené riziká spojené s využívaním predmetnej nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Pozemok parc. č. 6355/111**

Pozemok je geometricky a polohovo určený v katastrálnej mape. Podľa listu vlastníctva je situovaný mimo zastavaného územia obce, druh zastavané plochy a nádvoria. Je rovinatý, obdĺžnikového tvaru s rozmermi cca 4,5m x cca 87,0 m. V blízkosti nie sú dostupné žiadne inžinierske siete. V súčasnosti je pozemok využívaný na poľnohospodárske účely- nachádza sa na ňom z väčšej časti účelová nespevnená komunikácia a je priamo obklopený poľnohospodárskymi pozemkami- orná pôda.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom k polohe, veľkosti a tvaru nie je možné predpokladať. Z týchto dôvodov použijem koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,4. Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 1,50 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- na území Hlavného mesta SR Bratislavy a s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov vo všeobecnosti.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
6355/111	zastavané plochy a nádvoria	387	387,00	1/1	387,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
kv	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-	0,90

koeficient intenzity využitia	podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	5. poľnohospodárska poloha	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient reduktujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,85 * 0,90 * 0,80 * 1,50 * 0,40$	0,2974
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 0,2974$	19,74 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 387,00 \text{ m}^2 * 19,74 \text{ Eur/m}^2$	7 639,38 Eur

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

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- Pozemok parcelné číslo 6355/111 zapísaný na liste vlastníctva číslo 7278 , obec Bratislava, katastrálne územie Podunajské Biskupice,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 14.8.2016 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

7 600,00 Eur

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

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

7 639,38 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. 6355/111 - parc. č. 6355/111 (387 m ²)	7 639,38
Spolu VŠH	7 639,38
Zaokrúhlená VŠH spolu	7 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **7 600,00 Eur**

Slovom: **Sedemtisícšesťsto Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ**Závady viaznuce na nehnuteľnosti:**

Na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnosti.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnosti viazne predkupné právo v prospech Slovenskej republiky.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na dodaných podkladov je možné konštatovať, že na ohodnocovanom pozemku neviazne žiadne vecné bremeno v zmysle osobitných predpisov- pozri list vlastníctva v prílohe.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Neboli zistené žiadne riziká.

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

V Bratislave dňa 14.8.2016

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1601869 zo dňa 12.8.2016 (1xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7278 (8xA4)
- Informatívne kópie z katastrálnej mapy (1xA4)
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 20.07.2016 (5xA4)

Strana č. 8

Strana č. 9 - 16

Strana č. 17

Strana č. 18 - 22

SPOLU PRÍLOHY: 15xA4

STRANA č. 8 - 22