

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

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: Objednávka č. OTS2103352 zo dňa 10.09.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 74/2021

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

Pozemky parcelné číslo 21698/2 a 18155/5, zapísané na liste vlastníctva číslo 3495, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pre účel zaradenia majetku do účtovníctva.

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

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 21698/2 a 18155/5, zapísané na liste vlastníctva číslo 3495, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady.

2. Účel znaleckého posudku:

Zaradenie majetku do účtovníctva.

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

16.09.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

27.09.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS2103352, zo dňa 10.09.2021 (originál a vo formáte PDF);
- Vymedzenie rozsahu ohodnotenie označené v mapových podkladoch (vo formáte PDF);
- List č. MAGS OUIČ 52483/19-422649 zo dňa 16.12.2019, vo veci „Územnoplánovacia informácia“ (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpisy z katastra nehnuteľností, čiastočné výpisy z listu vlastníctva číslo 3495, zo dňa 27.09.2021, kat. územie Vinohrady, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 27.09.2021, kat. územie Vinohrady (vyhotovená cez katastrálny portál).

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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon číslo 513/1991 Zb. z 05.11.1991- Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.

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 poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

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. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudkusú 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 zastavanom 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.

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia podľa UPI. Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3495

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
21698/2	32	ostatná plocha	37	1		
18155/5	19	záhrada	4	1		

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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

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

Netýkajú sa predmetnej parcely - pozri list vlastníctva v prílohe.

Iné údaje: Netýkajú sa predmetnej parcely - pozri list vlastníctva v prílohe.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobná obhliadka pozemkov bola vykonaná dňa 16.09.2021 bez účasti zadávateľa. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu pozemkov, ktorej časť 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 územnoplánovacia informácia sa nachádza v prílohe.

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 parcelám je usporiadané - vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava. V prípade p. č. 18155/5 je ako druh pozemku uvedené záhrada, čo nie je v súlade so skutkovým stavom - jedná sa o spevnenú plochu.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemky parcelné číslo 21698/2 a 18155/5, zapísané na liste vlastníctva číslo 3495, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady.

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

-

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

Pozemky sa nachádzajú v Bratislave, m. č. Staré Mesto, miestna časť Koliba. Jedná sa o mierne svahovité územie so zástavbou nadštandardných rodinných a bytových domov. V pešej dostupnosti sa nenachádza občianska vybavenosť, zastávka MHD (trolejbus) je dostupná asi 7 minút pešo. Historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 3 km juhozápadne (asi 10 minút autom)

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie pozemkov je limitujúce vzhľadom na ich tvar, veľkosť, polohu. Jedná sa o súčasť verejného priestoru - asfaltové prístupové spevnené plochy. Iné využitie nie je reálne predpokladať. Územnoplánovacia informácia sa nachádza v prílohe.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Neboli zistené.

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

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Staré Mesto. Sú rovinné, celoplošne zastavané spevnenými asfaltovými plochami ako súčasť verejne prístupných plôch ulice Bellova. V mieste sú predpokladám všetky inžinierke siete - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická energia, telekomunikácie a rozvody optickej siete.

Koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 1,50 - zrealnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku. Koeficient redukcujúcich faktorov stanovujem vo výške 0,60 z dôvodu tvaru, polohy, obmedzeného využitia - súčasť verejného priestoru.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21698/2	ostatná plocha	32	32,00	1/1	32,00
18155/5	záhrada	19	19,00	1/1	19,00
Spolu výmera					51,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{Mj} = 66,39 €/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	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient reduktujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,50 * 0,60$	2,2113
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2113$	146,81 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 51,00 \text{ m}^2 * 146,81 \text{ €/m}^2$	7 487,31 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 21698/2	$32,00 \text{ m}^2 * 146,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 697,92
parcela č. 18155/5	$19,00 \text{ m}^2 * 146,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 789,39
Spolu		7 487,31

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 21698/2 a 18155/5, zapísané na liste vlastníctva číslo 3495, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pre účel zaradenia majetku do účtovníctva.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 27.09.2021 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

7 500,00 Eur

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia. Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, vrátane dane z pridanej hodnoty.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky p. č. 21698/2 a 18155/5, k. ú. Vinohrady - parc. č. 21698/2 (32 m ²)	4 697,92
Pozemky p. č. 21698/2 a 18155/5, k. ú. Vinohrady - parc. č. 18155/5 (19 m ²)	2 789,39
Spolu pozemky (51,00 m ²)	7 487,31
Všeobecná hodnota celkom	7 487,31
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	7 500,00

Slovom: Sedemtisícpäťsto 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 27.9.2021

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka číslo OTS2103352 zo dňa 10.09.2021 (1xA4)
 - Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č. 3495 k. ú. Vinohrady (2xA4)
 - Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č. 3495 k. ú. Vinohrady (2xA4)
 - Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
 - Územnoplánovacia informácia zo dňa 16.12.2019 (3xA4)
 - Fotodokumentácia (1xA4)
- SPOLU PRÍLOHY: 10xA4**

Strana č. 7
Strana č. 8 - 9
Strana č. 10 - 11
Strana č. 12
Strana č. 13 - 15
Strana č. 16
STRANA č. 7 - 16