

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odbetvie 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. OTS1601877 zo dňa 12.8.2016

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 41/2016

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

Pozemok parcelné číslo 661/2 vytvorený geometrickým plánom č. 16/2016 z pozemkov registra „E“ parcelné číslo 354/1 a 354/18 zapísané na liste vlastníctva č. 7868, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 18 (z toho 10 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 661/2 vytvorený geometrickým plánom č. 16/2016 z pozemkov registra „E“ parcelné číslo 354/1 a 354/18 zapísané na liste vlastníctva č. 7868, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov.

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. OTS1601877 zo dňa 12.08.2016 (v el. forme- PDF);
- Geometrický plán na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti č. 661/2 (pôvodné parc. č. 351/1 a 354/18), číslo plánu 16/2016, vyhotovený dňa 24.3.2016, úradne overený dňa 13.4.2016 (v el. forme- PDF);
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 14.03.2016 (v el. forme- PDF).

5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 12.08.2016, k. ú. Ružinov, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy, k. ú. Ružinov, zo dňa 12.08.2016, (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Ortofotomapa z portálu Google mapy;
- Fotodokumentácia z miestnej obhliadky zo dňa 12.08.2016.

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 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 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 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 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 objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne II. štvrtrok 2016 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. Pozemku	List mapy	Druh ch. n.
661/2	42	Zast. plochy a nádvoria	25	1	47013	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený mimo v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 12.08.2016 bez účasti zástupcu Objednávateľa posudku. Pri obhliadke bolo vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti z verejnej komunikácie-digitálnym fotoaparátom Panasonic DMC-FS15. Prístup na pozemok nebol objednávateľom zabezpečený.

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 pozemku nie je zrejmé, nakoľko list vlastníctva k predmetnej parcele nie je založený.

V liste vlastníctva ako aj v predložennom geometrickom pláne je uvedená spôsob využívania pozemku uvedené „Pozemok na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti. Na osobnej obhliadke (z verejnej komunikácie) nebolo zistené umiestnenie žiadnej inžinierskej stavby.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Pozemok parcelné číslo 661/2 v zmysle geometrického plánu č. 16/2016, nezapísaný na liste vlastníctva, katastrálne územie Ružinov.

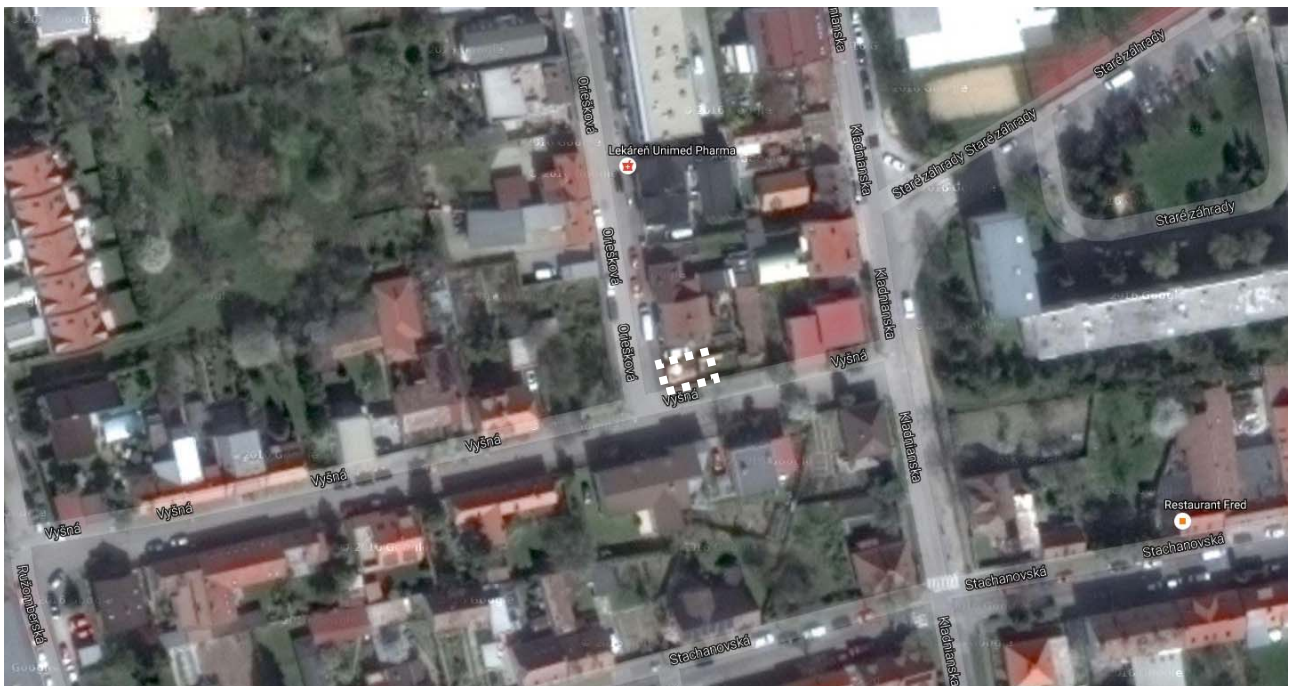
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Predmetná nehnuteľnosť- pozemok parc. č. 661/2 sa nachádza v hlavnom meste SR, v katastrálnom území Ružinov, v miestnej časti Prievoz. Jedná sa o lokalitu so zástavbou prevažne rodinných a bytových domov vo východnej časti Bratislavy. Táto lokalita je obľúbenou mestskou časťou so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti.

Dopravné spojenie s centrom mesta je veľmi dobré, vo vzdialenosti do 10 min. pešej chôdze je zastávka MHD- trolejbus a autobus, dobré možnosti parkovania a napojenie na diaľničný obchvat do 7 min. autom, do centra mesta do 15 min. autom. Nehnuteľnosť je situovaná vo vnútornej, tichej časti obytného súboru, v blízkosti polyfunkčného objektu Retro, do 10 min. pešo. V okolí širšom okolí je kompletná občianska vybavenosť- obchody, dom kultúry, kostol, nemocnica, expozitúry bánk, pošta, materské a základné školy.



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

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť- pozemok parc. č. 661/2 bol v čase obhliadky využívaný ako dvor resp. záhrada využívaná pravdepodobne vlastníkom susediaceho rodinného domu postaveného na parc. č. 661/1. Podľa predloženej územnoplánovacej informácie (v prílohe posudku), pre územie na ktorom sa nachádza pozemok platí funkčné využitie

územia číslo funkcie 102- malopodlažná zástavba obytného územia. Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Iné využitie ako v súčasnosti (záhradka, zeleň, popr. umiestnenie doplnkovej drobnej stavby) vzhľadom na okolitú zástavbu a veľkosť a 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 DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok parc. č. 661/2, kat. územie Ružinov

Pozemok je geometricky a polohovo určený v katastrálnej mape, situovaný v zastavanom území obce na rohu ulice Orietškova- zo západnej strany a ulice Vyšná z južnej strany, druh zastavané plochy a nádvoria. Je rovinatý, lichobežníkového tvaru, z južnej a západnej strany oplotený betónovým plotom výšky cca 2,0m. V blízkosti sa nachádzajú všetky inžinierke siete. Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,00 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- na území Hlavného mesta SR Bratislavy a s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov vo všeobecnosti. Koeficient redukujúcich faktorov 0,8 z dôvodu veľkosti pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
661/2	zastavané plochy a nádvoria	42	42,00	1/1	42,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _z koeficient povyšujúcich faktorov		2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 2,00 * 0,80	4,3008
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 Eur/m ² * 4,3008	285,53 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 42,00 m ² * 285,53 Eur/m ²	11 992,26 Eur

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- Pozemok parcelné číslo 661/2 vytvorený geometrickým plánom č. 16/2016 z pozemkov registra „E“ parcelné číslo 354/1 a 354/18 zapísané na liste vlastníctva č. 7868, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

ODPOVEĎ:

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

12 000,00 Eur

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

11 992,26 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. 661/2, kat. územie Ružinov - parc. č. 661/2 (42 m ²)	11 992,26
Spolu VŠH	11 992,26
Zaokrúhlená VŠH spolu	12 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **12 000,00 Eur**

Slovom: **Dvanásťtisíc 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 neviazne žiadne predkupné právo.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na dodaných podkladoch je možné konštatovať, že na ohodnocovanom pozemku neviazne žiadne vecné bremeno v zmysle osobitných predpisov.

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

1. Objednávka č. OTS1601877 zo dňa 12.8.2016 (1xA4)
2. Geometrický plán č. 16/2016 (3xA4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností (1xA4)
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
5. Územnoplánovacia informácia zo dňa 14.03.2016 (3xA4)
6. Fotodokumentácia z miestnej obhliadky (1xA4)

SPOLU PRÍLOHY: 10xA4

Strana č. 8
Strana č. 9 - 11
Strana č. 12
Strana č. 13
Strana č. 14 - 16
Strana č. 17

STRANA č. 8 - 17