

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. OTS1801141 zo dňa 06.04.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 28/2018

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 1420/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1469, obec Bratislava, katastrálne územie Čunovo,

pre účel majetkoprávneho usporiadania.

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 12 (z toho 5 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 1420/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1469, obec Bratislava, katastrálne územie Čunovo, pre účel majetkoprávneho usporiadania.

2. Dátum vyžiadania posudku:

06.04.2018- písomná objednávka

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

09.04.2018- dátum vyhotovenia fotodokumentácie pozemku parc. č. 1420/1, ktorú predložil zadávateľ

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

24.07.2018

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. OTS1801141 (originál);
- Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUI 56651/2017-434975-434975, zo dňa 22.11.2017 (vo formáte PDF);
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 09.04.2018 (vo formáte JPG).

5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočné výpisy z listu vlastníctva č. 1469, zo dňa 18.07.2018, k. ú. Čunovo, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy, k. ú. Čunovo zo dňa 18.07.2018, (vyhotovená cez katastrálny portál).

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 MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku;
- 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;
- 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:

Majetkoprávne usporiadanie.

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 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 daný pozemok, 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 sú podľa vyjadrení zadávateľa bez výnosu 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 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 vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1469**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
1420/1	2723	Ostatné plochy	99	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 – Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku:

2 – Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia 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 predmetnej parcely.

Iné údaje: Netýkajú sa predmetnej parcely.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobná obhliadka pozemkov nebola vykonaná, nakoľko zadávateľ predložil fotodokumentáciu skutkového stavu vyhotovenú dňa 09.04.2018 a 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.

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 pozemkom, je usporiadané - vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- parcelné číslo 1420/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1469, obec Bratislava, katastrálne územie Čunovo.

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

-

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

Predmetný pozemok sa nachádza v obci Bratislava, mestská časť Čunovo v jej severnej okrajovej časti. Zo severovýchodnej strany je pozemok lemovaný vodnou plochou - rameno rieky Dunaj, z juhovýchodnej časti záhradami.

Do 5 min. autom je kompletná vybavenosť mestskej časti. Historické centrum mesta Bratislava je dostupné za asi 25 až 35 minút autom severozápadne v závislosti na dopravnej situácii.



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

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V zmysle predloženej územnoplánovacej informácie, predmetná parcela je súčasťou územia s funkčným využitím: **les, ostatné lesné pozemky**, číslo funkcie **1001, stabilizované územie**. Podmienky funkčného využitia plôch - územie s lesnými porastami alebo bez porastov slúžiace na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné a hygienické funkcie.

Neprípustné je umiestňovať najmä všetky formy bývania okrem prípustných o obmedzenom rozsahu, všetky druhy zariadení obchodu, cestovného ruchu, administratívy, a pod.

Predmetný pozemok sa nachádza v **území Chránená krajinná oblasť Dunajské luhy, Chránené vtáčie územie Dunajské luhy a Ramsarská lokalita Dunajské luhy.**

Iné využitie v blízkej budúcnosti je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Neboli zistené.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok je geometricky a polohovo určený v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela). V mieste sú predpokladám vybudované všetky miestne inžinierke siete. Prístup po asfaltovej miestnej komunikácii.

Pozemok je z prevažnej časti pokrytý trávnatými a náletovými porastami. Prístupný je z juhovýchodnej časti- zo spevnenej asfaltovej komunikácie ul. Turistická. Tvarovo sa jedná o úzky a dlhý pás, z juhozápadnej strany ohraničený pozemkami obyvateľom obce- záhrady a zo severovýchodnej strany miestnou nespevnenu komunikáciou, lesným porastom a vodnou plochou.

Koeficient redukujúcich faktorov uvažuje 0,50 z dôvodu veľkosti, tvaru, polohy- chránené územie a funkčného využitia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1420/1	ostatná plocha	2723	2723,00	1/1	2723,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
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)	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,00 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,50	0,4800
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 Eur/m ² * 0,4800	31,87 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 2 723,00 m ² * 31,87 Eur/m ²	86 782,01 Eur

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 1420/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1469, obec Bratislava, katastrálne územie Čunovo, pre účel majetkoprávneho usporiadania.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 24.07.2018 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

86 800,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemok parc. č. 1420/1, k. ú. Čunovo - parc. č. 1420/1 (2 723 m ²)	86 782,01
Všeobecná hodnota celkom	86 782,01
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	86 800,00

Slovom: Osemdesiatšesťtisícosemsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

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

V Bratislave dňa 24.7.2018

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1801141 zo dňa 06.04.2018 (1x A4)
 - Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1469 (1x A4)
 - Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1x A4)
 - Územnoplánovacia informácia zo dňa 09.01.2018 (1x A4)
 - Fotodokumentácia (1x A4)
- SPOLU PRÍLOHY: 5x A4**

Strana č. 7
Strana č. 8
Strana č. 9
Strana č. 10
Strana č. 11
STRANA č. 7 – 11