

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. OTS1903239 zo dňa 06.09.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 50/2019

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 1197/27, zapísaný na liste vlastníctva číslo 8, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov,

pre účel vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

Počet strán (z toho príloh) : 13 (z toho 6 strán príloh)

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
pozemok parcelné číslo 1197/27, zapísaný na liste vlastníctva číslo 8, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov.

2. Účel znaleckého posudku:

Vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

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

25.10.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

17.11.2019

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS1903239, zo dňa 04.09.2019, schválená dňa 06.09.2019 (originál a vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 8, zo dňa 16.11.2019, kat. územie Ružinov, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva číslo 4742, zo dňa 16.11.2019, kat. územie Ružinov, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 16.11.2019, kat. územie Ružinov (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 25.10.2019.

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.

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.

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. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je podľa informácií od zadávateľa 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 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 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. 8 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.
1197/27	608	Zast. plocha a nádv.	16	1	5	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1197/ 27 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4742.

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 – Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

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 parcely č. 1197/27- pozri list vlastníctva v prílohe.

Iné údaje: Netýkajú sa parcely č. 1197/27- pozri list vlastníctva v prílohe.

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobná obhliadka pozemku bola vykonaná dňa 25.10.2019 bez účasti zadávateľa. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu, ktorej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

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. Územnoplánovacia informácia nebola na žiadosť znalca predložená.

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 parcele je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- parcelné číslo 1197/27, zapísaný na liste vlastníctva číslo 8, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov.

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

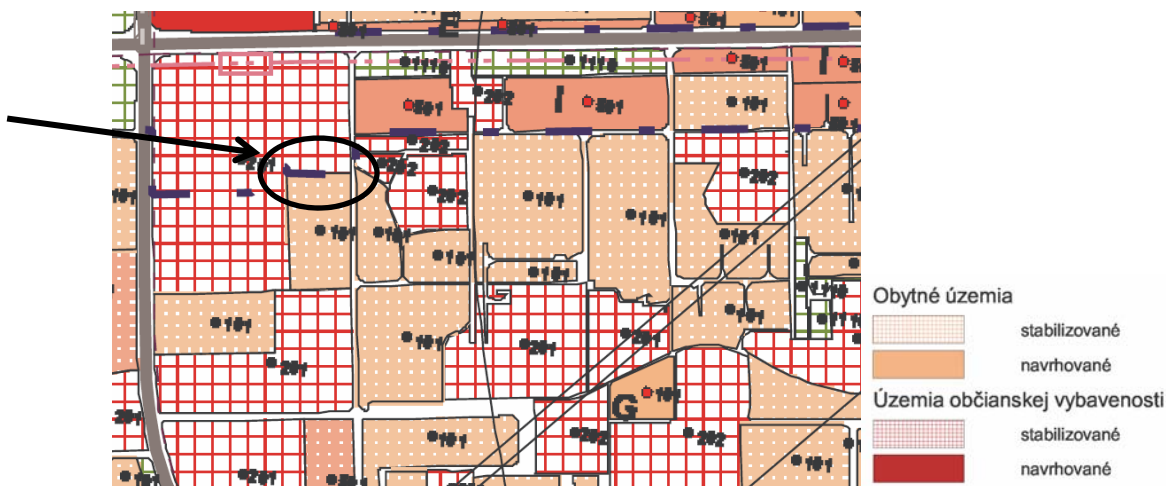
-

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

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava, v mestskej časti Ružinov, miestna časť Pošeň. Jedná sa o rovinné, prístupné miestnymi asfaltovými komunikáciami- Jášíkova ul. ktorá vyúsťuje na hlavnú ulicu- Ružinovská, po ktorej vedie aj električková trať. V tesnej blízkosti pozemku sa nachádzajú prevažne panelové bytové domy a aj nebytové stavby občianskej vybavenosti- škôlka, dom kultúry Ružinov, biznis centrum Kerametal, kde sú kancelárske, konferenčné a skladové priestory. Do 5 minút autom sa nachádza kompletná občianska vybavenosť mestskej časti Ružinov. Vzdialenosť do historického centra Bratislavy je asi 5 km -12 - 20 minút autom, v závislosti na dopravnej situácii, ktorá býva v čase špičiek zhustená, alebo asi 25 min. MHD- električka, zástavka ktorej je vzdialená asi 150 metrov.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskou vybavenosťou v bezprostrednom okolí. K pozemkom sa viažu podľa platného ÚP regulatívy s kódom 201- občianska vybavenosť v stabilizovanom území (školy, škôlky, dom kultúry). V čase obhliadky sa na pozemku nachádzala jednopodlažná nebytová stavba s nezisteným funkčným využitím. Iné ako súčasné a určené využitie neuvažujem.



Zdroj:

https://bratislava.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Str%C3%A1nky/Chcem%20vediet/2_2_regulacny_vykres.pdf

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti. Nie je reálny predpoklad zmeny využitia pozemku. Na pozemku sa nachádza nebytová stavba, pričom vlastníkom pozemku nie je vlastníkom stavby.

2.1. POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcelsa), vedený na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvorie v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Ružinov. Je celoplošne zastavaný jednopodlažnou nebytovou stavbou- jej súčasné využitie nebolo zistené. Podľa listu vlastníctva stavba je rozdelená na päť nebytových priestorov. V tesnej blízkosti pozemku sa predpokladám nachádzajú všetky inžinierske siete- splašková a dažďová kanalizácia, vodovod, plynovod, NN a VN, parovod, telekomunikácie.

Koeficient redukujúcich faktorov stanovujem vo výške 0,85 z dôvodu zastavanosti nebytovou stavbou a okolitá zástavba.

Koeficient zvyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 2,00- zrealnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku a z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- na území Hlavného mesta SR Bratislavy- s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1197/27	zastavané plochy a nádvorcia	608	608,00	1/1	608,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 0,85	4,9725
Jednotková hodnota pozemku	VŠ _{H_{MJ}} = V _{H_{MJ}} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 4,9725	330,12 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{POZ} = M * VŠ _{H_{MJ}} = 608,00 m ² * 330,12 €/m ²	200 712,96 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 1197/27, zapísaný na liste vlastníctva číslo 8, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov,

pre účel vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 17.11.2019 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vo výške:

201 000,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok p. č. 1197/27, k. ú. Ružinov - parc. č. 1197/27 (608 m ²)	200 712,96
Všeobecná hodnota celkom	200 712,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	201 000,00

Slovom: Dvestojedentisíc 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 17.11.2019

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka číslo OTS1903239 zo dňa 06.09.2019 (1xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiast. výpis z listu vlastníctva č. 8, k. ú. Ružinov (2xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4742, k. ú. Ružinov (1xA4)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
- Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 7
Strana č. 8 - 9
Strana č. 10
Strana č. 11
Strana č. 12

SPOLU PRÍLOHY: 6xA4

STRANA č. 7 - 12