

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. OTS2100068 zo dňa 11.01.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 18/2021

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemok parcelné číslo 9886/8, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, obec Bratislava, katastrálne územie Nivy,

pozemok parcelné číslo 9886/140, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4288, obec Bratislava, katastrálne územie Nivy,

pre účel majetkovoprávneho usporiadania.

Počet strán (z toho príloh) : 24 (z toho 16 strán príloh)

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemok parcelné číslo 9886/8, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, obec Bratislava, katastrálne územie Nivy,
pozemok parcelné číslo 9886/140, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4288, obec Bratislava, katastrálne územie Nivy.

2. Účel znaleckého posudku:

Majetkovoprávne usporiadanie- vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

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

15.02.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

19.02.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS2100068, zo dňa 11.01.2021, schválená dňa 12.01.2021 (originál a vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočné výpisy z listu vlastníctva číslo 1 a číslo 4288, zo dňa 19.02.2021, kat. územie Nivy, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 19.02.2021, kat. územie Nivy (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 čašu 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. 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 posudku sú bez výnosu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich 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 pohádzkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1**

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.
9886/8	381	zast. plochy a nád.	16	1		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 9886/8 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4153.

Spôsob využívania pozemku:

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

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

Vecné bremeno na pozemku registra C parc.č.9886/8 v zmysle § 23 ods.5 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení noviel a § 151n Občianskeho zákonníka spočíva v práve stavby a užívania pre vlastníkov a nájomcov nebytových priestorov nachádzajúcich sa v administratívnej budove súp.č.5427 na Velehradskej ul. č.7A v Bratislave.

Ďalšie ťarchy uvedené v LV sa predmetných parciel- pozri list vlastníctva v prílohe.

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

Poznámka: Bez zápisu.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4288**
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.
9886/140	136	zast. plochy a nádv.	16	1		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 9886/140 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4153.

Spôsob využívania pozemku:

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

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 Bratislavy, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Vecné bremeno na pozemku registra C parc.č.9886/140 v zmysle § 23 ods.5 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení noviel a § 151n Občianskeho zákonníka spočívajúce v práve stavby a užívania pre vlastníkov a nájomcov nebytových priestorov nachádzajúcich sa v administratívnej budove súp.č.5427 na Velehradskej ul. č.7A v Bratislave.

Ďalšie ťarchy uvedené v LV sa predmetných parciel- 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 15.02.2021 bez účasti zadávateľa a to z verejných miestnych prístupových komunikácií. 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. Územnoplánovacia informácia alebo iná dokumentácia nebola 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 jednotlivým parcelám je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- parcelné číslo 9886/8, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, obec Bratislava, katastrálne územie Nivy,
- parcelné číslo 9886/140, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4288, obec Bratislava, katastrálne územie Nivy.

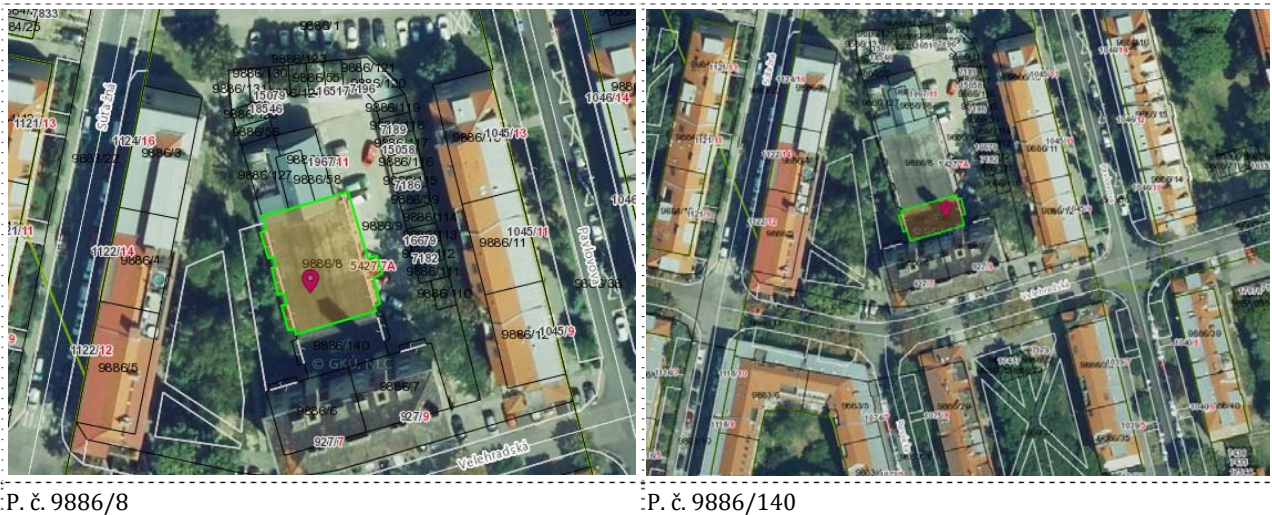
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v miestnej časti Nivy mestskej časti Ružinov. Jedná sa o rovinné územie so stavbami bytovej a občianskej vybavenosti. V pešom dosahu je hustá MHD autobus, trolejbus, asi 250 m východne sa nachádza novostavba multifunkčného komplexu Stanica Nivy v pešej dostupnosti do 20 minút alebo 5 minút autom kompletná občianska vybavenosť hlavného mesta. Samotné historické centrum sa nachádza asi 2 km juhozápadne.

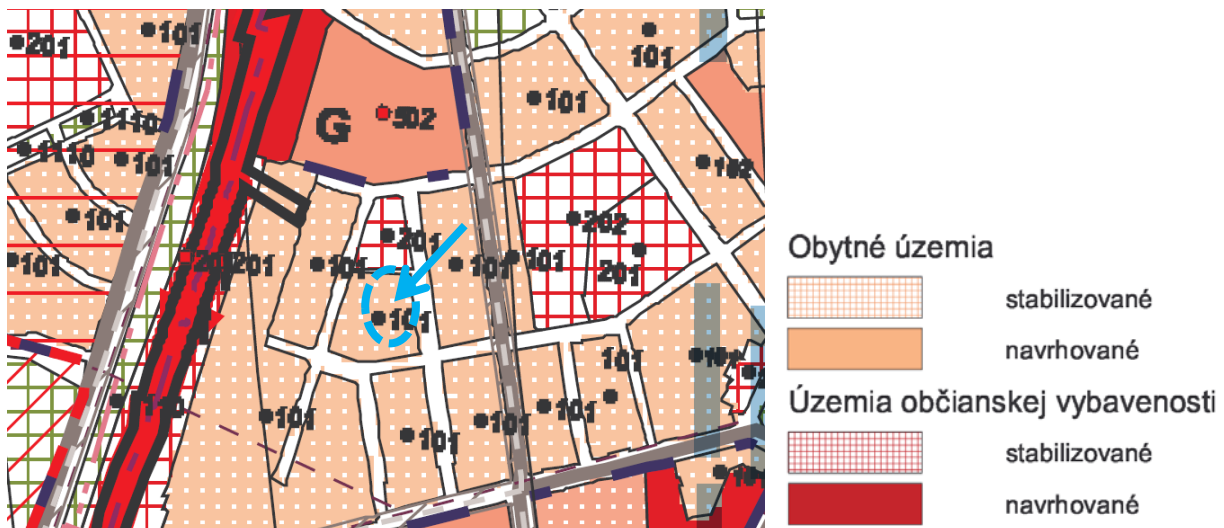


Obr. 1: Zobrazenie polohy pozemkov na ortofotomape (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/>)

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie predmetných pozemkov je limitujúce vzhľadom na ich tvar, veľkosť, polohu a zastavanosť. V súčasnosti je možné vylúčiť iné využitie- celoplošne zastavané stavbami.

V zmysle územnoplánovacej informácie sú posudzované pozemky súčasťou územia s funkčným využitím- obytné územia, číslo funkcie 101- viacpodlažná zástavba obytného územia, územie stabilizované.



Obr. 2: Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, regulačný výkres- výrez s označením polohy pozemkov-(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 nehnuteľností:

Neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľností.

2.1 POZEMKY

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), vedené na listoch vlastníctva ako zastavané plocha a nádvoria v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Ružinov, miestna časť Nivy. Sú rovinné, tvoria spolu jeden celok a sú celoplošne zastavané jednopodlažnými nebytovými budovami, prístupné z miestnych verejných plôch- z juhozápadnej strany po chodníku pre peších alebo z juhovýchodnej strany po obslužnej spevnenej ploche,

ktorá vyúsťuje na Velehradskú ulicu. V mieste sú všetky inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, teplovod, plyn, elektrická energia, telekomunikácie a rozvody optickej siete.

Koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 2,0- zrealnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku zároveň s dlhodobým zvýšeným dopytom o kúpu pozemkov v Bratislave.

Koeficient redukujúcich faktorov stanovujem vo výške 0,90 z dôvodu malej výmery pozemkov, okolitej zástavby. Použitie redukujúceho faktora z dôvodu zastavanosti nie je aplikované- podľa Vyhlášky 492/2004 Z. z.: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely usporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)".

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
9886/8	zastavané plochy a nádvoria	381	381,00	1/1	381,00
9886/140	zastavané plochy a nádvoria	136	136,00	1/1	136,00
Spolu výmera					517,00

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	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)	1,40
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich 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.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 2,00 * 0,90$	5,6700
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,6700$	376,43 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 517,00 \text{ m}^2 * 376,43 \text{ €/m}^2$	194 614,31 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 9886/8	$381,00 \text{ m}^2 * 376,43 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	143 419,83
parcela č. 9886/140	$136,00 \text{ m}^2 * 376,43 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	51 194,48
Spolu		194 614,31

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemok parcelné číslo 9886/8, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, obec Bratislava, katastrálne územie Nivy,
pozemok parcelné číslo 9886/140, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4288, obec Bratislava, katastrálne územie Nivy,

pre účel majetkovoprávneho usporiadania.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 19.02.2021 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty uvedených nehnuteľností, vo výške:

195 000,00 Eur

Pozn. Pre účel znaleckého posudku (usporiadanie medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku pod stavbou) na skutočnosť umiestnenia stavieb na pozemkoch ako na záťaž pozemku spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy (Vyhláška č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) nie je prihlíadané.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
P. č. 9886/8- LV č. 1 a p. č. 9886/140 - LV4288, k. ú. Nivy - parc. č. 9886/8 (381 m ²)	143 419,83
P. č. 9886/8- LV č. 1 a p. č. 9886/140 - LV4288, k. ú. Nivy - parc. č. 9886/140 (136 m ²)	51 194,48
Spolu pozemky (517,00 m ²)	194 614,31
Všeobecná hodnota celkom	194 614,31
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	195 000,00

Slovom: Jedenstodeväťdesiatpäťtisíc 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 19.2.2021

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka číslo OTS2002675 zo dňa 11.01.2021 (1xA4)
 - Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1 k. ú. Nivy (6xA4)
 - Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4288, k. ú. Nivy (7xA4)
 - Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
 - Fotodokumentácia (1xA4)
- SPOLU PRÍLOHY: 16xA4**

Strana č. 8
Strana č. 9 - 14
Strana č. 15 - 21
Strana č. 22
Strana č. 23
STRANA Č. 8 - 23