

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. OTS2002675 zo dňa 02.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 70/2020

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 10365/1 a 7996/1, zapísané na liste vlastníctva číslo 8925, obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto,

pre účel majetkovoprávneho usporiadania.

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:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 10365/1 a 7996/1, zapísané na liste vlastníctva číslo 8925, obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto.

2. Účel znaleckého posudku:

Majetkovoprávne usporiadanie.

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

04.12.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

04.12.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS2002675, zo dňa 01.10.2020, schválená dňa 02.10.2020 (originál a vo formáte PDF);
- List číslo MAGS OUIIC 63994/20-469242 zo dňa 02.12.2020, Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania, oddelenie územného plánovania, vo veci „Územnoplánovacia informácia“.

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočné výpisy z listu vlastníctva číslo 8925, zo dňa 04.12.2020, kat. územie Staré Mesto, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 04.12.2020, kat. územie Staré Mesto (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.

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) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemky sa nachádzajú v severovýchodnej časti mestskej časti Bratislava- Staré Mesto. Jedná sa o rovinné územie so stavbami občianskej vybavenosti, polyfunkčnými budovami a bytovými domami. V mieste je hustá sieť MHD- električka, autobus, trolejbus, v pešej dostupnosti kompletná občianska vybavenosť hlavného mesta. Samotné historické centrum sa nachádza asi 1,5 km juhozápadne, asi 20 minút pešo.

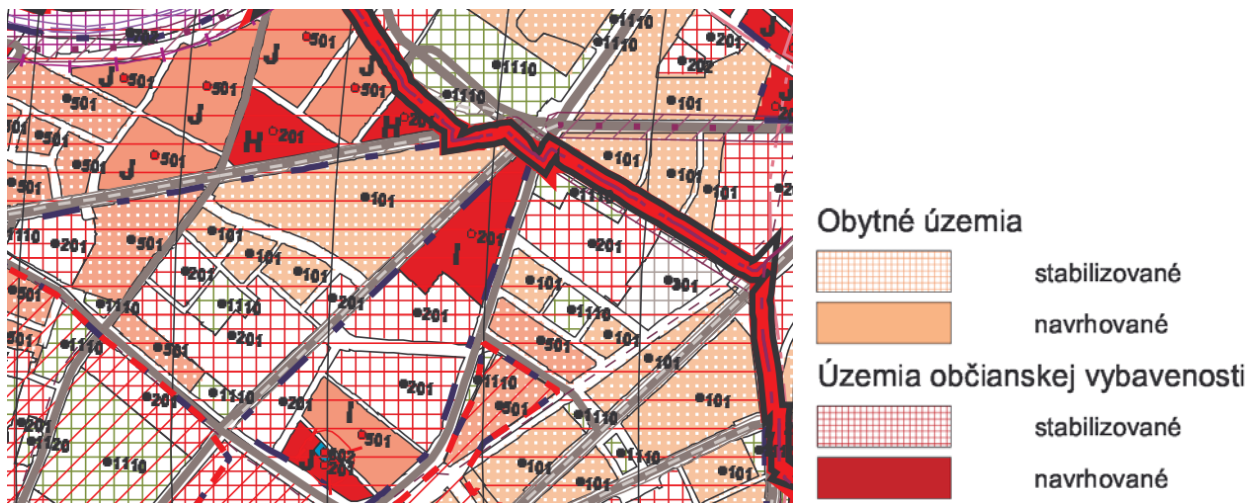


Obr. 1: Zobrazenie polohy pozemkov na ortofotomape (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/>)

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Využitie predmetných pozemkov je limitujúce vzhľadom na ich tvar, veľkosť, polohu a zastavanosť. V súčasnosti je možné vylúčiť iné využitie- parcela č. 10365/1 je celoplošne zastavaná stavbou a p. č. 7996/1 zastavaná spevnenými prístupovými plochami.

V zmysle územnoplánovacej informácie sú posudzované pozemky súčasťou územia s funkčným využitím- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, územie stabilizované- Zároveň sú súčasťou územia kompaktného mesta- územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A- pozri územnoplánovacia informáciu v prílohe.



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 nehnuteľnosti:

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.2 Identifikácia pozemku: Parc. č. 10365/1 k. ú. Staré Mesto

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Staré Mesto. Je rovinný, celoplošne zastavaný stavbou- Študentský domov Jura Hronca, prístupný po verejnej miestnej asfaltovej komunikácii (ulica Bernolákova) a prilahlých spevnených plochách. V mieste sú všetky inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, teplovod, plyn, elektrická energia, telekomunikácie a rozvody optickej siete.

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

Koeficient redukujúcich faktorov stanovujem vo výške 0,9 z dôvodu veľkosti výmery pozemku, obmedzený záujem- len na vlastníka stavby na pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
10365/1	zastavané plochy a nádvorie	6023	6023,00	1/1	6023,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{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	1,60
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	1,05
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)	1,50
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	2,20
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	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,20 * 0,90$	7,4844
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,4844$	496,89 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 6\ 023,00 \text{ m}^2 * 496,89 \text{ €/m}^2$	2 992 768,47 €

2.1.1.3 Identifikácia pozemku: Parc. č. 7996/1, k. ú. Staré Mesto

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Staré Mesto. Je rovinný, využívaný ako komunikačné plochy (dvor) pre prilahlé stavby Slovenskej technickej univerzity, zastavaný spevneným plochami, nie je priamo prístupný v verejnej komunikácii. 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.

Koeficient redukujúcich faktorov stanovujem vo výške 0,85 z dôvodu výmery a tvaru pozemku, nezabezpečeného prístupu z verejnej komunikácie, obmedzený záujem- len na vlastníka prilahlých stavieb.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
7996/1	zastavané plochy a nádvorie	2450	2450,00	1/1	2450,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{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	1,60
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	1,05
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)	1,50
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 regulatívny zástavby a pod.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,00 * 0,85	6,4260
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 6,4260	426,62 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 2 450,00 m ² * 426,62 €/m ²	1 045 219,00 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 10365/1 a 7996/1, zapísané na liste vlastníctva číslo 8925, obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto,

pre účel prevodu vlastníctva.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 04.12.2020 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedených nehnuteľností, vo výške:

4 040 000,00 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 prihliadané.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Parc. č. 10365/1 k. ú. Staré Mesto - parc. č. 10365/1 (6 023 m ²)	2 992 768,47
Parc. č. 7996/1, k. ú. Staré Mesto - parc. č. 7996/1 (2 450 m ²)	1 045 219,00
Spolu pozemky (8 473,00 m ²)	4 037 987,47
Všeobecná hodnota celkom	4 037 987,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	4 040 000,00

Slovom: Štyrímilióntyštyridsaťtisíc 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 4.12.2020

Ing. Juraj Talian, Ph.D.

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Objednávka číslo OTS2002675 zo dňa 02.10.2020 (1xA4) | Strana č. 7 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8925, k. ú. Staré Mesto, strana č. 1 a č. 26 z 26, na CD je komplet LV (1xA4) | Strana č. 8 |
| 3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8925, k. ú. Staré Mesto, strana č. 1 a č. 26 z 26, na CD je komplet LV (1xA4) | Strana č. 9 |
| 4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4) | Strana č. 10 |
| 5. List číslo MAGS OUIČ 63994/20-469242 zo dňa 02.12.2020 (2xA4) | Strana č. 11 - 12 |
| SPOLU PRÍLOHY: 6xA4 | STRANA č. 7 - 12 |