

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. OTS21049588 zo dňa 27.12.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 8/2022

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 588/4, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1779, obec Bratislava, katastrálne územie Rusovce,

pre účel prevodu vlastníctva.

Počet strán (z toho príloh) : 15 (z toho 8 strán príloh)

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
 pozemok parcelné číslo 588/4, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1779, obec Bratislava, katastrálne územie Rusovce.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

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

21.01.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

24.01.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS2104958, zo dňa 20.12.2021, schválená dňa 27.12.2021 (originál a vo formáte PDF);
- Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Sekcia územného rozvoja, list číslo MAGS 00UPD 62808/21-472342 zo dňa 03.11.2021 vo veci „Územnoplánovacia informácia“ (vo formáte PDF);
- Stanovisko referátu technickej infraštruktúry, dátum exp. z TI: 12,10,2021 (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 1779, zo dňa 24.01.2022, kat. územie Rusovce, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 24.01.2021, kat. územie Rusovce (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 neprímeranou 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. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je len čiastočne schopný dosahovať výnos, 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 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. 1779 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.
588/4	45	záhrada	4	1		

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 Mestská časť Bratislava- Rusovce, Vývojová 8, Bratislava, PSČ 851 10

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa predmetnej parcely - 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 21.01.2022 za prítomnosti vlastníkov príslušných nehnuteľností. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu pozemku, 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. Predložená územnoplánovacia informácia sa nachádza v prílohe.

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:

- pozemok parcelné číslo 588/4, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1779, obec Bratislava, katastrálne územie Rusovce.

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

-

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

Pozemok sa nachádza v centrálnej časti mestskej časti Ružinov mesta Bratislava. Jedná sa o rovinné územie so stavbami na individuálne bývanie a stavby občianskej vybavenosti, prístupné po miestnej asfaltovej komunikácii- ulica Vývojová. V tesnej blízkosti sa nachádza miestny úrad mestskej časti, základná škola s materskou školou, zástavka mestskej hromadnej dopravy (autobus) a do 7 minút pešo na nachádza občiansky vybavenosť tejto mestskej časti. Historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 14 km severozápadne, asi 15 minút autom.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok bol v čase obhliadky využívaný ako súčasť dvora / záhrady vlastníkov príslušných pozemkov a stavieb. 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 je pozemok súčasťou územia s funkčným využitím- obytné územia, číslo funkcie 102- málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie a zároveň súčasťou územia, pre ktoré je spracovaný a schválený „Územný plán zóny- Pamiatková zóna Rusovce“. Parcela je súčasťou regulačného bloku č. B14 s reguláciou: Funkčná regulácia: RD- Bývanie v rodinných domoch- Index Zastavanosti: 15. Max. podlažnosť: 1,50, Index zelene: 50.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

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

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 (parcela), vedený na liste vlastníctva ako záhrady v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Rusovce. Je rovinný, približne štvorcového tvaru s rozmermi asi 6,70 x 6,70m, prístupné z miestnej asfaltovej komunikácie s ktorou je v dotyku zo severozápadnej strany. Je z časti na jeho hranice zastavaný betónový oplotením od ulice a severovýchodnej strany a z podstatnej časti zatravněný + jeden väčší strom (orech) a ako súčasť záhrady/dvora na susedných parcelách. V danom mieste sú všetky inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická energia, telekomunikácie a rozvody optickej siete.

Koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 2,0- zreálnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku zároveň s dlhodobým zvýšeným dopytom o kúpu pozemkov v Bratislave a zároveň koeficient redukujúcich faktorov stanovujem vo výške 0,70 z dôvodu výmery a obmedzujúceho využitia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
588/4	záhrada	45	45,00	1/1	45,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
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	1,30
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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
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 reduktujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,00 * 0,70$	3,3124
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,3124$	219,91 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 45,00 \text{ m}^2 * 219,91 \text{ €/m}^2$	9 895,95 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemok parcelné číslo 588/4, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1779, obec Bratislava, katastrálne územie Rusovce, pre účel majetkovoprávneho usporiadania.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 24.01.2022 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty uvedených nehnuteľností, vo výške:

9 900,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok p. č. 588/4, k. ú. Rusovce - parc. č. 588/4 (45 m ²)	9 895,95
Všeobecná hodnota celkom	9 895,95
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	9 900,00

Slovom: Deväťtisícdeväťsto 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 24.1.2022

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka číslo OTS2104958 zo dňa 27.12.2021 (1xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1 k. ú. Rusovce (2xA4)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 03.11.2021 (2xA4)
- Stanovisko referátu technickej infraštruktúry (1xA4)
- Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 7
Strana č. 8 - 9
Strana č. 10
Strana č. 11 -12
Strana č. 13
Strana č. 14

SPOLU PRÍLOHY: 8xA4

STRANA č. 7 - 14