

Znalec:

Ing. Alfonz ŠOLTÉS, Koreničova č.13, 811 03 Bratislava
Tel.č.: 02/54 41 20 79, mobil: 0905 329 465, e-mail : also1@mail.t-com.sk
Evidenčné číslo : 913415

Zadávateľ:

Ing. Anna JEŽOVÁ, Holubyho 1/A, 811 03 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

zo dňa 21.06.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 11 - 2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty

**Pozemok parc. KN č. 6095/6
Bárdošova - L. Dérera, Bratislava**

kat.ú.: VINOHRADY, obec: BA - m.č. Nové Mesto, okres: Bratislava III

pre prevod nehnuteľnosti

Počet strán (z toho príloh): 25 (7)

Počet vyhotovení: 4

2

V Bratislave, dňa 29.06.2019

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad hodnoty : pozemku parc. KN č.6095/6 v k.ú. VINOHRADY, obec BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III na rohu ulíc Bárdošova - Ladislava Déreera

2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľností

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): k 25.06.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: k 25.06.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 21.06.2019

Výpis z katastra nehnuteľností vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6747, k.ú. VINOHRADY zo dňa 29.06.2019, vyhotovený Úradom geodézie, kartografie a katastra SR
Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál, k.ú. VINOHRADY zo dňa 29.06.2019 vyhotovená Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Geometrický plán na obnovenie časti pôv. parcel č. 21663/2 a 6093/3 (nové parc.č. 6095/6 a 6095/8) , č.plánu 49/2015, vyhotovené ELVĚ, Ing. Bajzom dňa 24.7.2015, overené OÚ Bratislava, katastr. odbor dňa 04.08.2015 pod číslom 1613/2015

Územnoplánovacia informácia na pozemok p.č. 6095/6 vydaná Magistrát Hl.m. SR Bratislavy, odd. územného rozvoja mesta dňa 04.03.2015 pod MAG 44317/2015

5.2 Získané znalcom :

Obhliadka skutkového stavu

Mapový podklad

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zákon č. 65/2018, ktorým sa mení a doplňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch s účinnosťou od 1.7.2018

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 524/2009 Z.z.

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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

Marián Vyparina - Usmernenie k používaniu rozpočtových ukazovateľov uvedených v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita zo dňa 15.12.2008 POD č.J. 1086/08

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť 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. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu).

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je spracovaná. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2019

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 6747, k.ú. VINOHRADY

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
 parc.č. 6095/6 ostatná plocha o výmere 57 m²

37 1

Legenda

Spôsob využívania pozemku

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny a pod., ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
 IČO: spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia Uvedený na LV

C. Ťarchy:

Por.č.: 1 Vyznačené na LV

Iné údaje:

1 Vyznačené na LV

Poznámka

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.06.2019

Fotodokumentácia z obhliadky vyhotovená znalcom dňa 25.06.2019 z verejnej komunikácie

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :
Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Pozemok parc.č. 6095/6 ostatná plocha

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnicky podložené:
Neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Predmetom odhadu hodnoty nehnuteľnosti je pozemok parc. KN č. 6095/6, ktorý sa nachádza v zastavanej časti obce BA - m.č. Nové Mesto na rohu ulíc Bárdošova - Ladislava Dérera, kat.ú. VINOHRADY, okres Bratislava III.

Pozemok sa nachádza v lukratívnej lokalite širšieho centra mesta, v okolí je štandardná občianska vybavenosť charakteristická pre centrálné zóny miest, v pešej dostupnosti je MŠ, ZŠ, nemocnica s poliklinikou, potraviny COOP Jednota, pošta, expozitúra ČSOB, prevádzky obchodu a služieb, zastávka MHD, v pešej vzdialenosti sa nachádza vyhľadávaný lesopark Železná studnička a Horský park, Koliba.. V lokalite možnosť napojenia na všetky inžinierske siete /verejný vodovod, kanalizáciu, elektro, telekomunikácie, plyn a káblovú TV/. Je dobre dosiahnuteľný MHD, osobnou automobilovou dopravou a v rámci lokality aj peši.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť svojím umiestnením v zmysle ÚPI je určená pre využitie na bývanie, prevláda zástavba rodinnými domami. Nehnuteľnosť sa užíva ako ostatná plocha v súlade so zápisom v katastri nehnuteľností.

c) Analýza prípadných rizík spojená s využitím nehnuteľnosti :

Podstatné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti nie sú. Pozemok je vo vlastníctve vlastníka - Hl.mesta SR Bratislavy, uvedeného na predložennom LV č. 6747.

V predložennom LV č.6747- čiastočný, vytvorenom cez katastrálny portál v časti C:Ďarchy - pod Por.č. 1 vyznačené Iné údaje - pod 1 vyznačené, Poznámka je bez zápisu.

2.1 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPS

V zmysle predloženeného LV č. 6747 - čiastočný sa jedná o pozemok parc.č. 6095/6 vedený ako ostatná plocha o výmere 57 m², nachádzajúci sa v zastavanom území obce BA - m.č. Nové Mesto, kat.ú. VINOHRADY, okres Bratislava III, na rohu ulíc Bárdošova - Ladislava Dérera.

Pozemok sa nachádza v lukratívnej lokalite širšieho centra mesta, kde okolitú zástavbu tvoria prevažne rodinné domy, bytové domy, v okolí štandardná občianska vybavenosť charakteristická pre centrálné zóny miest, v pešej dostupnosti je MŠ, ZŠ, nemocnica s poliklinikou, potraviny COOP Jednota, pošta, expozitúra ČSOB, prevádzky obchodu a služieb, zastávka MHD...v pešej vzdialenosti sa nachádza vyhľadávaný lesopark Koliba, Železná studnička a Horský park.

Výhodou je rýchle napojenie na vonkajší diaľničný obchvat mesta a bezprostredná blízkosť zelene poskytuje možnosť každodenného športového vyžitia, výborná dostupnosť vlakovej stanice.

Pristup možný mestskou hromadnou dopravou, automobilovou dopravou a v rámci lokality aj peši.

Možnosť napojenia sa na všetky inžinierske siete /verejný vodovod, kanalizáciu, elektro, plyn, telekomunikácie/, pozemok je mierne svažitého charakteru.

V zmysle predloženej ÚPI vydanej Magistrátom HI. mesta SR Bratislavy Územný plán HI. mesta SR BA stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc.č.6095/6, funkčné využitie územia : malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, stabilizované územie. Podmienky využitia plôch - územie slúžiace pre bývanie v rodinných domoch, bytové domy do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia (plochy zelene, zeleň a pod.).

Pozemok je nepravidelného tvaru, v súčasnosti pozemok nie je využívaný, nie je zastavaný, je zarastený neupraveným náletovým porastom. Podľa informácie zadávateľa posudku, chce pozemok využívať ako predzáhradku - zeleň pri svojom rodinnom dome.

Pozemok je usporiadaný, je vo vlastníctve vlastníka uvedeného na predložennom LV.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovujem všeobecnú hodnotu pozemku - východisková hodnota pre Bratislavu podľa vyhlášky je 66,39 EUR/m², vynásobená príslušnými koeficientami :

- pozemok sa nachádza v lukratívnej časti mesta Bratislava (ks- 1,50)
- pozemok v lokalite určenej na výstavbu (kv - 1,0)
- pozemok v meste s MHD (kd - 1,0)
- obytná poloha (kf - 1,3)
- možnosť napojenia na všetky inžinierske siete (ki - 1,5)
- povyšujúci faktor - zvýšený záujem o kúpu (kz - 1,5)
- redukujúci faktor - tvar pozemku; nie je využiteľný na stavbu (kr - 0,6)

Po zohľadnení všetkých uvedených skutočností (vrátane redukujúceho faktora) považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciacie (174,77 EUR/m²) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
6095/6	ostatná plocha	57	57,00	1/1	57,00

Oblasť:

Východisková hodnota:

Bratislava

VH_M = 66,39 €/m²

Opisovanie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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
kv 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
kd koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
kf koeficient funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

využitia územia		
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	1,50
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.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,60$	2,6325
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6325$	174,77 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 57,00 \text{ m}^2 * 174,77 \text{ €/m}^2$	9 961,89 €

2.1 POROVNÁVACIA METÓDA

POPIS

Pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnávacou metódou sa používa transakčný prístup a na porovnanie je potrebný súbor minimálne troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus, m² a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných nehnuteľností a konkrétnej ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Hlavnými kritériami porovnania sú :

- a/ ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.)
- b/ polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.)
- c/ konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Na podklad pre získanie súboru porovnateľných nehnuteľností vhodných na porovnanie s konkrétnou nehnuteľnosťou sú vždy vybrané tri pozemky, evidované na internetovom portáli <http://www.reality.sk> v čase spracovania znaleckého posudku, nachádzajúce sa v lokalite, kde sa hodnotená nehnuteľnosť nachádza (pri nedostatku ponuky sú vybrané čo možno najbližšie porovnateľné nehnuteľnosti).

Vzhľadom na skutočnosť, že všetky ceny sú ponukovými cenami, je nutné predpokladať riziko z predaja, každý predajca má k skutočnej cene pripočítanú aj svoju províziu z predaja, kolísanie cien. Z uvedených dôvodov sú všetky ceny uvádzané v znaleckom posudku pri porovnávacíj metóde ponížené o riziko z predaja, províziu a kolísanie cien oproti ponukám priloženým v prílohe v znaleckom posudku.

Vzhľadom k tomu, že v čase spracovania znaleckého posudku dňa 29.06.2019 sa na internetovom portáli nenachádzali porovnateľné nehnuteľnosti – malá výmera, nepravidelný tvar a pod. , porovnávacíj metóda nie je spracovaná.

III. ZÁVER

V znaleckom posudku sa výpočet všeobecnej hodnoty spracováva dvomi metódami - metódou polohovej diferenciácie a porovnávacou metódou. Kombinovaná metóda nebola použitá. Voľba dvoch metód vyplýva zo skutočnosti, že metóda polohovej diferenciácie je štandardne používanou metódou, ktorá nie vždy po použití zvýšených koeficientov predajnosti odzrkadľuje skutočnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, preto je podporená a upresnená stanovením všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnávacou metódou.

Porovnávanie hodnotených nehnuteľností musí byť vykonaná s dostatočným množstvom iných nehnuteľností v danej lokalite a na základe cenovej ponuky v čase obhliadky. V čase spracovania znaleckého posudku dňa 29.06.2019 sa na internetovom portáli nenachádzali porovnateľné nehnuteľnosti - má veľkú výmery, nepravidelný tvar a pod., porovnávací metóda nie je spracovaná.

Všeobecná hodnota nehnuteľností stanovená týmito metódami potom odzrkadľuje skutočný stav cien porovnateľných nehnuteľností na trhu s nehnuteľnosťami, ktoré sú predajné do 1 mesiaca od prípadného uverejnenia ponuky na predaj.

Z Á V E R :

Pre zamýšľaný právny úkon potvrdzujem všeobecnú hodnotu nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie.

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Ostatná plocha - parc. č. 6095/6 (57 m ²)	9 961,89
Všeobecná hodnota celkom	9 961,89
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	10 000,00

Slovom: Desat' tisíc Eur

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

Podstatné mimoriadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti nie sú. Pozemok nie je predmetom záložného práva.

Pozemok je vo vlastníctve vlastníka - Hl.mesta SR Bratislavy, uvedeného na predložennom LV č. 6747.-

Čiastočný.

V predložennom LV č.6747- čiastočný, vytvorenom cez katastrálny portál v časti C:Ľarchy - pod Por.č. 1 vyznačené liné údaje - pod 1 vyznačené, Poznámka je bez zápisu.

V Bratislave, dňa 29.6.2019



Ing. Šoltés Alfonz