

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **30.06.2011**

Informácia

o vyhotovovaní znaleckých posudkov pre účely stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Predkladateľ:

Viktor Stromček
riaditeľ magistrátu *V. S. V. S.*

Materiál obsahuje:

1. Informáciu

Zodpovedný:

Ing. Mária Frindrichová
vedúca oddelenia správy nehnuteľností *MF*

Spracovateľ:

JUDr. Svetlana Komorová
oddelenie správy nehnuteľností *SK*

Informácia

Základný právny rámec upravujúci hospodárenie obcí je obsiahnutý v zákone č. 138/1991 Zb. o obecnom zriadení v znení ďalších predpisov, ktorý ustanovil pravidlá, ktoré musia byť nevyhnutne dodržané pri nakladaní s obecným majetkom.

Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať :

a) na základe obchodnej verejnej súťaže, v súlade s ustanovením § 281 – 288 Obchodného zákonníka

b) dobrovoľnou dražbou (ďalej len "dražba"), ktorá sa riadi zákonom o dobrovoľných dražbách č. 527/2002 Z.z. Tento zákon výslovne zakotvuje, že ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrna pamiatka, alebo ak je vlastníkom predmetu dražby **územný samosprávny celok** alebo orgán štátnej správy, **musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom**, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov

c) priamym predajom najmenej za **cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku** stanovenej podľa osobitného predpisu (v prípade, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu nepresiahne 40 000 eur). Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.

Odklon od vyššie uvedeného postupu je možný v zákonom prezumovaných prípadoch, ktoré nastanú pri prevode :

a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu (napr. zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý súčasne obsahuje ustanovenie o stanovení výške kúpnej ceny)

b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,

c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,

d) hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,

e) pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Z uvedeného je zrejmé, že zákon výslovne predpisuje tvorbu kúpnej ceny v závislosti od hodnoty nehnuteľnosti stanovenej znaleckým posudkom len v dvoch prípadoch, a to pri dražbe a pri priamom predaji. Napriek tejto skutočnosti hlavné mesto SR Bratislava vychádza z ceny stanovenej znaleckým posudkom aj v prípadoch, keď to zákon výslovne nepožaduje. Napríklad pri obchodnej verejnej súťaži je minimálna cena, ktorú musí súťažiaci ponúknuť, aby bola jeho ponuka kvalifikovaná, vždy stanovená znaleckým posudkom. Rovnaký postup sa používa i pri prevode pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, ako aj pri prípadnom predaji podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo. Spravidla sa tento postup používa aj pri prevode majetku obce v prípade hodného osobitného zreteľa. V tejto súvislosti sme v minulosti oslovili gestora zákona – Ministerstvo financií Slovenskej republiky, ktoré zastáva názor, že v prípadoch hodných osobitného zreteľa ide o taký špecifický spôsob prevodu, že nie je nutné vychádzať zo znaleckej hodnoty nehnuteľnosti a týmto spôsobom je možné napríklad v odôvodnených prípadoch zrealizovať aj prevod za symbolickú cenu.

Z hľadiska terminológie je tak potrebné rozlišovať medzi hodnotou a cenou veci. Cena závisí od dohody medzi oboma stranami, pričom môže byť rôzna (vyššia alebo nižšia), ale aj rovnaká ako jej hodnota.

Znalecké posudky vyhotovujú znalci z odboru oceňovanie nehnuteľností zapísaní v príslušnom odbore a odvetví v zozname znalcov na Ministerstve spravodlivosti SR, pričom postup pri určovaní hodnoty nehnuteľnosti je daný vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č.492/2004 Z.z., ktorá ustanovuje metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku znalcom.

Pod pojmom všeobecná hodnota sa v zmysle vyššie uvedeného právneho predpisu rozumie 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.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávacia metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie, pri ktorej znalec vychádza z rozlohy a technickej hodnoty objektu, ktorú upraví podľa vplyvov pôsobiacich na hodnotu nehnuteľnosti v konkrétnom mieste a čase. Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa zohľadňujú viaceré faktory, napríklad poloha nehnuteľnosti v danej obci, súčasný technický stav nehnuteľnosti, príslušenstvo atď.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere je po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Znalec sa pri ohodnocovaní nehnuteľnosti orientuje podľa aktuálnych cien nehnuteľností na trhu, no zároveň musí vedieť predpokladať vývoj cien na miestnom trhu, čo v praxi znamená, že pri zisťovaní aktuálnej ceny nehnuteľnosti mu ako podklad slúži aj realitná inzercia, pričom platí úzus, že takto zistená priemerná cena sa pre účely určenia hodnoty nehnuteľnosti zníži o cca 10%. Toto zníženie zohľadňuje dynamiku vývoja ceny (zriedkakedy sa nehnuteľnosť predá za inzerovanú cenu) a províziu realitných kancelárií (ktorá je spravidla obsiahnutá v inzerovanej cene). Na základe svojich praktických skúseností z oboru musí vedieť posúdiť ako cenu nehnuteľností ovplyvní technický stav, poloha, spôsob využitia a mnoho iných faktorov.

V závislosti od účelu znaleckého posudku sa znalec môže rozhodnúť medzi vyššie uvedenými metódami ohodnocovania nehnuteľností. Pri oceňovaní pozemkov sa prihliada najmä na ich kvalitu a potenciál. Cena stavebného pozemku sa odvíja najmä od územného plánovania v danej lokalite. Vplyv na jeho cenu má aj svahovitosť terénu a napojenie na inžinierske siete a pod. Pri ohodnocovaní pozemkov sa najčastejšie používa porovnávacia metóda a metóda polohovej diferenciácie. Možno použiť aj výnosovú metódu, ktorá však pri pozemkoch nemá takú vysokú výpovednú hodnotu ako predchádzajúce dve.

Úlohou znalca je v konečnom dôsledku stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, ktorú má táto v danom čase, mieste. Znalec stanovuje hodnotu podľa svojho najlepšieho svedomia a vedomia a je za výslednú hodnotu zodpovedný. Pri odovzdávaní posudku objednávateľovi je bežná prax, že znalec stručne informuje objednávateľa o výsledkoch a záveroch a stručne vysvetlí postup výpočtu všeobecnej hodnoty. Podrobný výpočet všeobecnej hodnoty je popísaný v posudku. Názory na vypočítanú hodnotu sa môžu líšiť, znalec by však mal byť jej výpočte objektívny a nezaújatý.

Napríklad podľa ustálenej judikatúry treba predpokladať, že ak sa v zmluve dohodnutá cena líši od všeobecnej ceny na trhu o menej ako 20%, súd zmluvu ponechá bez zmeny. To preto, lebo metodika ocenenia je taká, že ani znalec nedokáže odhadnúť cenu so štatistickou presnosťou lepšou ako 90 %, nie presnejšie. Je tu aj istá miera subjektivity znalca (hovorí sa o 10%). Nemožno teda každé ocenenie s úspechom spochybniť.

Znalecký posudok dáva spravidla vypracovať hlavné mesto SR Bratislava, v prípade, že v minulosti došlo k vyčerpaniu prostriedkov určených v rozpočte na tieto účely, žiadateľ bol požiadaný, aby znalecký posudok dal vyhotoviť na vlastné náklady u niektorého zo znalcov, ktorý bežne znalecké posudky pre hlavné mesto vyhotovuje a ktorému bola poskytnutá potrebná súčinnosť.

Okrem vyššie uvedených skutočností je potrebné poukázať na skutočnosť, že **cena stanovená na základe znaleckého ohodnotenia je len východiskovou cenou** :

- pri obchodnej verejnej súťaži ide o cenu minimálnu, víťazná ponuka nesmie byť nižšia, naopak pri záujme o nehnuteľnosť sa môže vyšplhať vyššie, a navyše, v prípade nespokojnosti s cenou mestské zastupiteľstvo má oprávnenie víťaza obchodnej verejnej súťaže neschváliť a súťaž je možné zrušiť

- pri dražbe je podobne, ako pri obchodnej verejnej súťaži cena stanovená na základe všeobecnej hodnoty určenej znaleckým posudkom len cenou vyvolávacou, čiže sa dá predpokladať, že ak by bola stanovená príliš nízko, vyvolalo by to zvýšený záujem o účasť na dražbe, čo má bezpochyby priaznivý vplyv na vývoj ceny. Vzhľadom na skutočnosť, že vlastnícke právo pri dražbe vzniká príklepom licitátora, nastolený právny stav už nie je možné zvrátiť ako v prípade obchodnej verejnej súťaže.

- pri priamom predaji je povinnosť predávať majetok mesta **m i n i m á l n e** za cenu stanovenú znaleckým posudkom, čo znamená, že mestské zastupiteľstvo, v ktorého kompetencii je schvaľovať prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom môže využiť svoju právomoc a priamy predaj neschváliť, rovnaký postup, ako je popísaný pri priamom predaji, možno uplatniť aj vo všetkých ostatných prevodoch, pri ktorých nie je potrebné postupovať vyššie uvedeným spôsobom s výnimkou tých, kde je cena stanovená priamo zákonom.