

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11,
evid. číslo 910034, tel. 0905 624 128,

Zadávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky, 814 99 Bratislava , Primacionálne nám. č. 1

Číslo objednávky: Obj. OTS1901662 SNM/19/032/JT

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 35 / 2019

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" KN parc. č. 5409/7, 5409/11, 5409/13, 5409/15, 5409/18 zapísaných na LV č. 1395, katastrálne územie Podunajské Biskupice, Bratislava , Lotyšská ul. pre plánovaný predaj pozemkov

Počet listov (z toho príloh): 18 (9)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "C" KN katastrálne územie Podunajské Biskupice , parc. č. 5409/7, 5409/11, 5409/13, 5409/15, 5409/18 zapísaných na LV č. 1395, Bratislava , Lotyšská ul. pre plánovaný predaj citovaných pozemkov

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva pozemkov

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

23.4.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

23.4.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Územnoplánovacia informácia MAGS OUIK 54146/18 - 431734 z 3.10.2019
Objednávka číslo OTS1901662 SNM/19/032/JT

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1395 - čiast. k. ú. Podunajské Biskupice zo dňa 23.4.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 5409/7 k. ú. Podunajské Biskupice zo dňa 23.4.2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.nehnuteľnosti.sk;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Marián Vyparína 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:

a) Definície pojmov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v danom prípade je metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1395 - čiast. v k. ú. Podunajské Biskupice, V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 5409/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 145 m²

parc. č. 5409/11 zastavané plochy a nádvoria o výmere 544 m²

parc. č. 5409/13 zastavané plochy a nádvoria o výmere 86 m²

parc. č. 5409/15 zastavané plochy a nádvoria o výmere 260 m²

parc. č. 5409/18 zastavané plochy a nádvoria o výmere 166 m²

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ďarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva

Iné údaje:

Podľa zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.4.2019 bez účasti zástupcu zadávateľa
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.4.2019

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia, Pre stanovenie VŠH pozemkov sa nevyžaduje,

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra, neboli.

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

Pozemky:

- parc. č. 5409/7, 5409/11, 5409/13, 5409/15, 5409/18

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

Stavby: budovy na pozemkoch

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Podunajské Biskupice v zastavanom sídlisku Dolné hony. MČ Bratislava Podunajské Biskupice
Prístup k pozemkom je po Lotyšskej ulici.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú zastavané prevádzkovými stavbami - obchody a služby , lokálneho významu

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Užívanie pozemku je ovplyvnené negatívnymi faktormi

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemky parcela KN registra C , číslo 5409/7, 5409/11, 5409/13, 5409/15, 5409/18 sa nachádzajú v intraviláne Mestskej časti Podunajské Biskupice, k.ú. Podunajské Biskupice v Bratislave, Lotyšskej ul. , v zastavanom sídlisku Dolné hony.

Na jednotlivých pozemkoch sú vybudované jednopodlažné prevádzkové objekty , komplexu služieb " Jantar" Stavebný komplex bol vybudovaný koncom sedemdesiatych a začiatkom osemdesiatych rokov dvadsiateho storočia a nachádza sa v stabilizovanom obytnom sídlisku.

Pozemky , sú súčasťou plochy určenej podľa Územného plánu hl.m. SR Bratislavy , rok 2007 v znení zmien a doplnkov, pre funkčné využitie **územia - občianska vybavenosť lokálneho významu , kód 202.**

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,2 -1,6

- jedná sa o obytné územie miest s počtom obyvateľov nad 100 000, pre uvedenú lokalitu stanovujem strednú hodnotu, koeficient 1,45 ,

Koeficient intenzity využitia je v intervale 1,0 - 1,05

územie sídliska Dolné hony, kde sa pozemky nachádzajú je zastvané stavbami so štandardným vybavením , vybudované v koncom 70 a začiatkom 80 rokov realizované v rámci KBV na území Bratislavy.

Koeficient stanovujem hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0

Lokalita je dostupná mestskou hromadnou dopravou, trolejbus a autobus

Koeficient funkčného využitia , interval je 1,0 až 1,30

Pre predmetné územie stanovujem hodnotu 1,1, jedná sa o obytnú plochu zastavanú prevažne panelovými domami

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 -1,5

Pozemky sú napojené na všetky inžinierske siete vybudované v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrina a teplovod

Koeficient stanovujem v hodnote 1,5

Koeficient pozitívnych faktorov 1,0 - 3,0

Hodnotu koeficientu 1,0 neupravujem , lebo pozitívne faktory sa nevyskytujú

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 1,0 , s negatívnymi faktormi neuvažujem

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5409/7	zastavané plochy a nádvoría	145,00	1/1	145,00
5409/11	zastavané plochy a nádvoría	544,00	1/1	544,00
5409/13	zastavané plochy a nádvoría	86,00	1/1	86,00
5409/15	zastavané plochy a nádvoría	260,00	1/1	260,00
5409/18	zastavané plochy a nádvoría	166,00	1/1	166,00
Spolu výmera				1 201,00

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov,	1,45
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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)	1,10
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,45 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,3925
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3925$	158,84 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1 201,00 \text{ m}^2 * 158,84 \text{ €/m}^2$	190 766,84 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 5409/7	$145,00 \text{ m}^2 * 158,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	23 031,80
parcela č. 5409/11	$544,00 \text{ m}^2 * 158,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	86 408,96
parcela č. 5409/13	$86,00 \text{ m}^2 * 158,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 660,24
parcela č. 5409/15	$260,00 \text{ m}^2 * 158,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	41 298,40
parcela č. 5409/18	$166,00 \text{ m}^2 * 158,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	26 367,44
Spolu		190 766,84

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "C" KN katastrálne územie Podunajské Biskupice , parc. č. 5409/7, 5409/11, 5409/13, 5409/15, 5409/18 zapísaných na LV č. 1395, Bratislava , Lotyšská ul. pre plánovaný predaj citovaných pozemkov

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Zastavaná plocha - parc. č. 5409/7 (145 m ²)	23 031,80
Zastavaná plocha - parc. č. 5409/11 (544 m ²)	86 408,96
Zastavaná plocha - parc. č. 5409/13 (86 m ²)	13 660,24
Zastavaná plocha - parc. č. 5409/15 (260 m ²)	41 298,40
Zastavaná plocha - parc. č. 5409/18 (166 m ²)	26 367,44
Všeobecná hodnota celkom	190 766,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	191 000,00

Slovom: Jedenstodevätidesiatjedentisíc Eur

V Bratislava dňa 23.04.2019

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností listy vlastníctva č. 1395 - čiast.
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností,
- kópia katastrálnej mapy na p.č. 5409/7 k.ú. Podunajské Biskupice v mierke 1 :1000 a 1: 2880
3. Fotodokumentácia pozemkov p.č. 5409/7, 5409/11, 5409/13, 5409/15, 5409/18 k.ú. Podunajské Biskupice
4. Územnoplánovacia informácia MAGS OUIIC 54146/18 - 431734 z 3.10.2019