

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

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, 814 99 Bratislava , Primacialne nám. č. 1

Číslo objednávky: Obj. OTS2001241 SNM/20/040 JT Hlavné mesto SR Bratislava

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 49 / 2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc. č. 14 838/3 , katastrálne územie Trnávka , Bratislava , ulica Na križovatkách pre plánovaný prevod vlastníctva pozemku

Počet listov (z toho príloh): 15 (6)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN parc. č. 14 838/3, katastrálne územie Trnávka, Bratislava, ulica Na križovatkách pre plánovaný prevod vlastníctva pozemku

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva pozemku

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

6.5.2020

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

6.5.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS 2001241 SNM/20/040/JT Hlavné mesto SR Bratislava
Geometrický plán číslo 15/2020 na obnovu hraníc časti pôvodnej parcely č. 22146 (nové p.č. 14838/3)

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5109 - čiast. k. ú. Trnávka zo dňa 6.5.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 14838/3 k. ú. Trnávka zo dňa 6.5.2020, 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)

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:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde

M	- počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH _{MJ}	- východisková hodnota na 1 m ² 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:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

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

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

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. 5109 - čiast. v k. ú. Trnávka , V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E"

parc. č. 22 146 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 157 m²

B. Vlastníci:

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

C. Ťarchy:

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 6.5.2020 bez účasti zástupcu zadávateľa

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 6.5. 2020

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 , ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- parc. reg "C" čis. 14 838/3

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádzajú v katastrálnom území Trnávka , v zastavanom území so stabilizovanou zástavbou

prevažne rodinných domov, tejto obytnej lokality. Lokalita je dostupná MHD

Prístup k pozemku je po ulici Na križovatkách, miestnej obslužnej komunikácii.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok sú využívané ako voľná plocha so zeleňou medzi miestnou komunikáciou a jestvujúcou uličnou

zástavbou rodinných domov.

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

Na základe vykonanej obhliadky užívanie pozemku je ovplyvnené negatívnymi faktormi, exhalátmi a hlukom od dopravy na komunikácii

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemok parcela KN registra C, číslo 14 838/3 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Ružinov, kat. územie Trnávka v Bratislave, na ul. Na križovatkách. Pozemok je umiestnený v stabilizovanej zástavbe prevážne rodinných domov vo východnej časti Mestskej časti Ružinov.

Pozemok tvorí voľnú plochu s verejnou zeleňou medzi miestnou komunikáciou a oplotením jestvujúcej zástavby rodinných domov. Pozemok je voľný bez oplotenia.

Pozemok KN C parcela číslo 14 838/3 tvorí časť pôvodnej parcela číslo 22 146, ako diel 1, ktorý bol vyšpecifikovaný geometrickým plánom číslo 15/2020 vypracovaný GEOSTAV - PLUS. Vlastníctvo pozemku je zapísané na liste vlastníctva čídlom 5109

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciácie pre určenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu, kde sa pozemok nachádza je v intervale 1,2 - 1,6
- jedná sa o obytné územie miest s počtom obyvateľov nad 100 000,
pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu, koeficientu 1,5,

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

Jedná sa o obytné územie so stabilizovanou zástavbou rodinných domov, s komplexnou technickou a občianskou vybavenosťou

Koeficient stanovujem hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0

Lokalita je dostupná mestskou hromadnou dopravou, autobus a trolejbus

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

Pre predmetné územie stanovujem hodnotu 1,2, jedná sa o územie s obytnou zástavbou, a s doplnkovou občianskou vybavenosťou

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

Pozemok je možné napojiť na všetky inžinierske siete vybudované v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrina a slaboprúd. Možnosť napojenia na viac ako 3 druhy verejných sietí

Koeficient stanovujem v hodnote 1,5

Koeficient zvyšujúcich faktorov 1,0 - 3,0

Hodnotu koeficientu stanovujem hodnotou 1,0, lebo sa jedná o pozemok s menšou výmerou nevyužitelný iným spôsobom

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 0,95, uvažujem s negatívnymi faktormi, hluk a exhaláty od dopravy

Podľa realitného portálu www.reality.sk sú zverejnené ponukové ceny pozemkov v danej lokalite v nasledovnej cenovej úrovni:

Voľné pozemky pre rodinné domy vo výmere 400m² až 600m², sa ponúkajú v cenovom intervale: 240,0 až 290,0 eur/m²

Pozemky pre podnikateľské využitie sú v úrovni: 145,0 až 180,0 eur/m²

Po zohľadnení všetkých objektívnych skutočností a faktorov, ktoré majú vplyv na hodnotu konkrétneho pozemku, ako sú veľkosť, využiteľnosť a vplyv negatívnych faktorov, hodnotu pozemku stanovenú metódou polohovej diferenciácie vo výške 170,29 eur/m², je možné považovať ju za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14 838/3	záhrada	87,00	1/1	87,00

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov,	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - 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)	1,20
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,95$	2,5650
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5650$	170,29 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 14 838/3	$87,00 \text{ m}^2 * 170,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 815,23
Spolu		14 815,23

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "C" KN parc. č. 14 838/3 ako časť pôvodnej parcely reg E číslo 22 146 pre plánovaný prevod vlastníctva pozemku

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	
Záhrada - parc. č. 14 838/3 (87 m ²)	14 815,23
Všeobecná hodnota celkom	14 815,23
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	14 800,00

Slovom: Štrnásťtisícosemsto Eur

V Bratislava dňa 12.05.2020

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností listy vlastníctva č. 5109 - čiast.
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností,
- kópia katastrálnej mapy na p.č. 14838/3 k.ú. Trnávka v mierke 1 : 500
3. Fotodokumentácia pozemku
4. Geometrický plán č. 15/2020 na obnovu hraníc pôvodnej parcely číslo 22 146 (nové p.č. 14838/3)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 49/2020 znaleckého denníka

Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome podaného nepravdivého znaleckého posudku