

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11, evid. číslo 910034,
tel. 0905 624 128, e - mail : viloantal@gmail.com

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

Číslo objednávky: Obj. OTS2100869 SNM / 21 / 17 /AK

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 32/ 2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C parc. čis . 10109/15 zastavané plochy a nádvoría ,
evidovaného na LV č. 4288 , katastrálne územie Nivy , pre účel plánovaného prevodu vlastníctva pozemku.

Počet listov (z toho príloh): 15 (7)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku KN reg. C parc. čís. 10109/15 zastavané plochy a nádvorí, evidovaného na LV č. 4288, katastrálne územie Nivy, pre účel plánovaného prevodu vlastníctva pozemku.

2. Účel znaleckého posudku:

Plánovaný prevod vlastníctva pozemku

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

7. 4. 2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

7.4. 2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku OTS OTS2100869

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP/49366/2020- 179036 z 25.4.2020

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 4288 k. ú. Nivy zo dňa 3.4.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 10109/15 k. ú. Nivy zo dňa 3.4.2021, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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:

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

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:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - 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 tesne 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 sú evidované na liste vlastníctva číslo 4288 - čiast. v k. ú. Nivy

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 10 109/15 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 33 m²

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava vlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku, vecné bremená pre elektroenergetické zariadenie, ktoré sa netýkajú parcely č. 10109/15

Iné údaje:

Podľa zápisu na liste vlastníctva

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 7.4.2021 bez účasti zástupcu zadávateľa
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 7.4.2021

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia. Pre stanovenie VŠH pozemkov sa nevyžaduje, Zadávateľ predložil písomnú územnoplánovaciu informáciu k využitiu predmetného pozemku

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. KN reg. C číslo 10109/15 zast. plocha a nádvorie

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v Bratislave, MČ Bratislava - Ružinov, a je situovaný v prieluke zástavby obytných domov a administratívnych budov na Bazovej ul.

Lokalita, kde sa pozemok nachádza je dostupná MHD / trolejbus/

Dopravné spojenie s centrom mesta Bratislavy je trolejbusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne cca 10-15 min.

V krátkej dostupnej vzdialenosti od pozemku, je vybudovaná kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú obchodné a nákupné centrá a iná občianska vybavenosť Mestskej časti Ružinov a Staré Mesto.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok p.č. 10109/15 je súčasťou plochy, ktorá tvorí dvor pri rodinnom dome s.č. 544

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

Závady spojené s užívaním pozemku neboli zistené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Zastavaná plocha

POPIS

Územie, v ktorom sa pozemok parcela KN reg. C číslo 10109/15 nachádza, je situované v severozápadnej časti katastrálneho územia Nivy, v stabilizovanej zástavbe v širšom centre Hlavného mesta Bratislavy. Pozemok je umiestnený v prieluke zástavby bytových a administratívnych domov na Bazovej ulici. Pozemok je súčasťou plochy dvora pri rodinnom dome s.č. 544 na pozemku p.č. 10095/1

Podľa písomnej územnoplánovacej informácie oddelenia územného plánovania Magistrátu Hl.m. SR Bratislavy č. MAGS OUP/45480/20-90758 OUP 221/20 z 8.4.2020, toto územie, na ktorého súčasťou pozemok p.č. 10109/15, podľa platného územného plánu určené pre funkciu: viacpodlažná zástavba obytného územia, regulačný kód 101,

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 zóny miest nad 100 000 obyvateľov,
pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu 1,4, čo predstavuje stred intervalu

Koeficient intenzity využitia je v intervale 1,0 - 1,05
územie určené na rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
Koeficient stanovujem hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0
Lokalita je dostupná mestskou hromadnou dopravou - autobus, trolejbus

Koeficient funkčného využitia, interval je 1,0 až 1,30
Pre predmetné územie stanovujem hodnotu 1,20,
Jedná sa o územie, v ktorom sú umiestnené stavby s intenzívnym využitím pre bývanie a administratívu

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 - 1,5
Pozemok je možné napojiť na inžinierske siete vybudované v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, slaboprád a elektrina. Predmetné inžinierske siete sa nachádzajú v telese komunikácie Bazová ulica
Koeficient stanovujem v hodnote 1,5

Koeficient pozitívnych faktorov 1,0 - 3,0
Hodnotu koeficientu upravujem, z dôvodu, že v danom území prevláda zvýšený záujem o kúpu pozemkov
Koeficient stanovujem vo veľkosti 1,1

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0
Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 0,85, pozemok má malú výmeru, trojuholníkový tvar a nie je možné samostatne dobre využívať.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
10109/15	zastavaná plocha a nádvorie	33,00	1/1	33,00

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov,	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, 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)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	Malá výmera a tvar pozemku	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,10 * 0,85$	2,5526
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5526$	169,47 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 10109/15	$33,00 \text{ m}^2 * 169,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 592,51
Spolu		5 592,51

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C p. č. 10109/15, katastrálne územie Nivy, pre plánovaný prevod vlastníctva

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

Podľa zverejnených a dostupných údajov na realitných portáloch www.reality.sk a www.nehnuteľnosti.sk sa voľné pozemky využiteľné na výstavbu viacpodlažnej zástavby obytného územia, v MČ Bratislava Ružinov sa ponúkajú v intervale 160,0 až 400,0 eur/m², v závislosti od technickej infraštruktúry v okolí pozemku a jeho možného využitia.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovaného pozemku bola znaleckým posudkom použitá metóda, polohovej diferenciacie. Postupy a zohľadnenie objektívnych vplyvov na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku sú popísané v znaleckom posudku.

Po zohľadnení týchto objektívnych vplyvov na hodnotu pozemku stanovenú, metódou polohovej diferenciacie vo výške cca 169,0 eur/m², je možné považovať túto hodnotu za vysoko objektívnu a je možné ju použiť na prevod vlastníctva.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Zastavaná plocha - parc. č. 10109/15 (33 m ²)	5 592,51
Všeobecná hodnota celkom	5 592,51
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťtisícšesťsto Eur	

V Bratislava, dňa 07.04.2021

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 4288 - časť kat. územie Nivy
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, - kópia katastrálnej mapy;
3. Fotodokumentácia pozemku - KN reg. C parc.č. 10109/15 k.ú. Nivy
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP/45840/20-90758 OUP 221/250 z 8.4.2020

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

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 32/2021 znaleckého denníka