

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. OTS1903802 SNM/19/107/BD Hlavné mesto SR Bratislava

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 114 / 2019

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" KN parc. č. 5269/1 , 5269/53 , 5269/54 ,
5269/61, 5269/62 zapísaných na LV č. 1395, katastrálne územie Podunajské Biskupice, Bratislava , Baltská ul.
pre plánovaný prevod vlastníctva pozemkov

Počet listov (z toho príloh): 18 (8)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "C" KN parc. č. 5269/1 , 5269/53 , 5269/54 , 5269/61 a 5269/62 zapísaných na LV č. 1395, katastrálne územie Podunajské Biskupice, Bratislava , Baltská ul. pre plánovaný prevod vlastníctva pozemkov

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva pozemkov

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

5.12.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

5.12.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS1903802 SNM/19/107/BD Hlavné mesto SR Bratislava Územnoplánovacia informácia č. 45798/19 - 338160 z 29.5.2019

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1395 - čiast. k. ú. Podunajské Biskupice zo dňa 4.12.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 5269/61 k. ú. Podunajské Biskupice zo dňa 17.10.2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.nehnuteľnosti.sk;
- Informatívny zakres inžinierskych sietí BVS a.s.

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 Vyparina 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:

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

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:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V_{ŠH_{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. 1395 - čiast. v k. ú. Podunajské Biskupice, V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 5269/1 ostataná plocha o výmere 2893 m²

parc. č. 5269/53 ostataná plocha o výmere 10 m²

parc. č. 5269/54 ostataná plocha o výmere 7 m²

parc. č. 5269/61 záhrada o výmere 96 m²

parc. č. 5269/62 záhrada o výmere 80 m²

B. Vlastníci:

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

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe ZP

Iné údaje:

Podľa zápisu. na liste vlastníctva

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 5.12.2019 bez účasti zástupcu zadávateľa

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 5.12.2019

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. 5269/1, 5269/53, 5269/54, 5269/61 a 5269/62

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Podunajské Biskupice v zastavanom sídlisku Dolné hony v MČ Bratislava - Podunajské Biskupice.

Prístup k pozemkom je po Baltskej ulici.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú využívané ako záhrady za jestvujúcou zástavbou rodinných domov, prípadne niektoré je možné týmto spôsobom využiť

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

Užívanie pozemkov nie je ovplyvnené negatívnymi faktormi

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemky parcela KN registra C , číslo 5269/1, 5269/53, 5269/54, 5269/61 a 5269/62 sa nachádzajú v intraviláne Mestskej časti Podunajské Biskupice, k.ú. Podunajské Biskupice v Bratislave, pri Baltskej ul. , v zastavanom sídlisku Dolné hony.

Pozemok parcela 5269/1 tvorí plochu medzi komunikáciou Baltská ulica a oplotením dvorov a záhrad pôvodnej zástavby rodinných domov v MČ Podunajské Biskupice s prístupom z Podzáhradnej ulice. Zistávajúce pozemky tvoria časť záhrad za rodinnými domami.

V predmetnej lokalite , kde sa pozemok nachádza sú vybudované všetky inžinierske siete - vodovod, elektrina, kanalizácia, plyn a teplovod.

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie pozemky sú súčasťou územia určeného na využitie pre malopodlažnú zástavbu obytného územia , funkcia č. 102

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie 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

územie sídliska Dolné hony, kde sa pozemky nachádzajú je zastavané stavbami so štandardným vybavením , vybudované v koncom 70 a začiatkom 80 rokov realizované v rámci KBV na území Bratislavy. Jedná sa o obytné budovy realizované panelovou výstavbou , doplnené stavbami občianskej vybavenosti a zostatkami pôvodnej zástavby rodinných domov na Podzáhradnej ul.

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 územie s obytnou zástavbou, a s doplnkovou občianskou vybavenosťou

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 povyšujúcich faktorov 1,0 - 3,0

Hodnotu koeficientu stanovujem hodnotou 1,1, lebo v danom území prevláda záujem o kúpu pozemkov na výstavbu rodinných domov.

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

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

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

Voľné pozemky pre rodinné domy sa ponúkajú v cenovom intervale : 196,0 až 260,0 eur/m²

Pozemky pre podnikateľské využitie sú v úrovni : 170,0 eur/m²

Pozemky pre priemyselnú zónu v závislosti na tvare a výmere v úrovni : 55,0 až 105,0 eur/m²

Po zohľadnení všetkých objektívnych skutočností a faktorov, ktoré majú vplyv na hodnotu konkrétnych pozemkov, hodnotu pozemku stanovenú, metódou polohovej diferenciácie vo výške 180,75 eur/m², je možné považovať ju za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5269/1	ostatná plocha	2893,00	1/1	2893,00
5269/53	ostatná plocha	10,00	1/1	10,00
5269/54	ostatná plocha	7,00	1/1	7,00
5269/61	záhrada	96,00	1/1	96,00
5269/62	záhrada	80,00	1/1	80,00
Spolu výmera				3 086,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _{KS} koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom,	1,50
k _{KV} koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k _{KD} koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _{KF} koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k _{KI} koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _{KZ} koeficient povyšujúcich faktorov	Zvýšený záujem o kúpu	1,10
k _{KR} koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,10 * 1,00$	2,7225
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,7225$	180,75 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 5269/1	$2\,893,00 \text{ m}^2 * 180,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	522 909,75
parcelsa č. 5269/53	$10,00 \text{ m}^2 * 180,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 807,50
parcelsa č. 5269/54	$7,00 \text{ m}^2 * 180,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 265,25
parcelsa č. 5269/61	$96,00 \text{ m}^2 * 180,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 352,00
parcelsa č. 5269/62	$80,00 \text{ m}^2 * 180,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 460,00
Spolu		557 794,50

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "C" KN parc. č. 5269/1, 5269/53, 5269/54, 5269/61 a 5269/62 zapísaných na LV č. 1395, pre plánovaný prevod 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	
Ostatná plocha - parc. č. 5269/1 (2 893 m ²)	522 909,75
Ostatná plocha - parc. č. 5269/53 (10 m ²)	1 807,50
Ostatná plocha - parc. č. 5269/54 (7 m ²)	1 265,25
Záhrada - parc. č. 5269/61 (96 m ²)	17 352,00
Záhrada - parc. č. 5269/62 (80 m ²)	14 460,00
Všeobecná hodnota celkom	557 794,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	558 000,00

Slovom: Päťstopäťdesiatosemtisíc Eur

V Bratislava dňa 05.12.2019

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. 5269/1 k.ú. Podunajské Biskupice v mierke 1 :1000
3. Fotodokumentácia pozemkov
4. Územnoplánovacia informácia
5. Zákres vodovodu a kanalizácie BVS a.s.

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 114/2019 znaleckého denníka

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