

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. OTS2101699 SNM / 21 / 038 /JT

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 68/ 2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C parc. čis . 3692/2 , katastrálne územie Vrakuňa ,
pre účel plánovaného prevodu vlastníctva pozemkov.

Počet listov (z toho príloh): 18 (9)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov KN reg. C parc. čís . 3692/2 zastavané plochy a nádvoría , katastrálne územie Vrakuňa pre účel plánovaného prevodu vlastníctva pozemku

2. Účel znaleckého posudku:

Plánovaný prevod vlastníctva pozemku

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

22. 7. 2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

22. 7. 2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku OTS 2101699 SNM/21/038/JT
Územnoplánovacia informácia č. MAGS OMV 51851/2021 zo 7.7.2021

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 5014 k. ú. Vrakuňa zo dňa 22.7.2021 , vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 3692/2 k. ú. Vrakuňa zo dňa 22.7.2021, 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 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) Vlastnícké a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností sú evidované na liste vlastníctva číslo 5014 - čiast. v k. ú. Vrakuňa

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 3692/2 zastavané plochy a nádvoría o výmere 238 m²

B. Vlastníci:

1. Tánczošová Helena vlastnícky podiel 1/12

2. Bottan Peter vlastnícky podiel 1/64

3. Beer Ivan vlastnícky podiel 1/96

4. Haršányi Pavol vlastnícky podiel 1/64

5. Hlavné mesto vlastnícky podiel 3/8

6. Matúšová Anna vlastnícky podiel 1/4

7. Matúš František vlastnícky podiel 1/4

8. Slovenský pozemkový fond /

K vlastníkovi por. č. 6,7, je pod por. č. 8 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

C. Ťarchy:

Bez zápisu

Iné údaje:

8. K vlastníkovi por. č. 6,7, je pod por. č. 8 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Poznámka :

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.7.2021 bez účasti zástupcu zadávateľa

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.7.2021

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia. Pre stanovenie VŠH pozemkov sa nevyžaduje, Zadávateľ predložil písomnú územnoplánovacie 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 3692/2

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

Teleso cestnej komunikácie na pozemku parc. číslo 3692/2

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v Bratislave , MČ Bratislava - Vrakuňa , a je situovaný v zastavanej časti obytného sídliska , vybudovanom v rámci KBV v sedemdesiatych rokoch dvadsiateho storočia

Pozemky sú situované v križovatke ulíc Bebravská a Čiernovodská , a je zastavaný miestnou asfaltovou komunikáciou. Lokalita , kde sa pozemok nachádza je dostupná MHD / autobus/

Dopravné spojenie územia s pozemkami je dostupné s centrom mesta Bratislavy, autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne cca 15 -20 min.

V okolí pozemku, prípadne krátkej dostupnej vzdialenosti je vybudovaná kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú obchodné a nákupné centrá a iná občianska vybavenosť Mestskej časti Vrakuňa a Podunajské Biskupice

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok p.č. 3962/2 je zastavaný miestnou komunikáciou s asfaltovým povrchom, iné využitie nie je možné predpokladať.

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

Závady spojené s užívaním pozemkov neboli zistené, pozemky sú zastavané miestnou komunikáciou a takto sú využívané.

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 3692/2 nachádza, je situované v katastrálnom území Vrakuňa, v zástavbe obytného sídliska, vybudovaného v rámci komplexnej bytovej výstavby Hl. mesta SR Bratislavy, v období polovice sedemdesiatych rokov dvadsiateho storočia.

Pozemok je zastavaný mestskou komunikáciou, vybudovanou v križovatke ulíc Čiernovodská a Bebravská ulica.

Na pozemku sa nachádza teleso komunikácie s asfaltovým povrchom.

Podľa predloženej územnej plánovacej informácie pozemok spadá do územia s funkčným využitím: zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501. Jedná sa o rozvojové územie, regulačný kód "G"

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 0,7 - 0,9
Pozemky sú využívané na umiestnenie miestnej komunikácie
Koeficient stanovujem vo výške 0,9

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

Koeficient funkčného využitia územie, interval je 1,2 až 1,5
Pre predmetné územie stanovujem hodnotu 1,35,
Jedná sa o územie, v ktorom sú umiestnené stavby s intenzívnym využitím pre bývanie a občiansku vybavenosť.

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 - 1,5
Pozemky sú napojené alebo je možné napojiť na inžinierske siete vybudované v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, teplovod, slaboprúd a elektrina
Koeficient stanovujem v hodnote 1,5

Koeficient pozitívnych faktorov 1,0 - 3,0
Hodnotu koeficientu neupravujem

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 0,75, negatívne faktory, vplývajúce na užívanie pozemku sú hluk a exhaláty od cestnej dopravy na komunikácii Bebravská a Čiernovodská ul.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3692/2	zastavaná plocha a nádvorie	238,00	1/1	238,00

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	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej dopravy v obytných oblastiach	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,75$	1,8428
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8428$	122,34 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3692/2	$238,00 \text{ m}^2 * 122,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29 116,92
Spolu		29 116,92

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov KN reg. C p. č. 3692/2, katastrálne územie Vrakuňa, 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 prevádzkových objektov s nezávadnou činnosťou v blízkom okolí MČ Bratislava Vrakuňa, sa ponúkajú v intervale 80,0 eur/m² (komerčná zóna) až 230,0 eur/m² (rod. domy-Brezová ul.), v závislosti technickej infraštruktúry v okolí pozemkov a možnej zástavby na pozemku. Ponuky na prevod zastavaných pozemkov cestnými komunikáciami v danom území nie sú zverejnené, preto pri stanovení ich všeobecnej hodnoty, som zohľadnil ich obmedzenú využiteľnosť, stanovením koeficientu redukujúcich faktorov vo veľkosti 0,75

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovaných pozemkov bola v znaleckom posudku použitá metóda polohovej diferenciacie. Postupy a zohľadnenie objektívnych vplyvov na stanovenie všeobecnej hodnoty sú popísané v znaleckom posudku.

Po zohľadnení týchto skutočností, hodnotu pozemku stanovenú, metódou polohovej diferenciacie vo výške cca 126,0 eur/m², je možné považovať ju za vysoko objektívnu.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Zastavaná plocha - parc. č. 3692/2 (238 m ²)	29 116,92
Všeobecná hodnota celkom	29 116,92
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	29 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdeväťtisícsto Eur	

V Bratislava, dňa 22.07.2021

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 6083 kat. územie Vrakuňa
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, - kópia katastrálnej mapy;
3. Fotodokumentácia pozemku - KN reg. C parc.č. 3692/2 kat. úz. Vrakuňa
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPD 52275/21-391699 zo 7.7.2021

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 68/2021 znaleckého denníka