

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. OTS2003713 SNM / 20 / 119 /AL

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 148/ 2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C parc. čis . 2726/51 a 2726/52 , katastrálne územie Dúbravka , pre účel plánovaného prevodu vlastníctva pozemkov.

Počet listov (z toho príloh): 17 (8)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov KN reg. C parc. čis . 2726/51 a 2726/52 , katastrálne územie Dúbravka , pre účel plánovaného prevodu vlastníctva pozemkov

2. Účel znaleckého posudku:

Plánovaný prevod vlastníctva pozemku

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

28. 12. 2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

28.12. 2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku OTS 2002436

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 6083 k. ú. Dúbravka zo dňa 21.12.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2726/51 k. ú. Dúbravka zo dňa 21.12.2020, 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 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:

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

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,

$V\check{S}H_{MJ}$ - 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

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

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 sú evidované na liste vlastníctva číslo 6083 - čiast. v k. ú. Dúbravka A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 2726/51 zastavané plochy a nádvoria o výmere 60 m²

parc. č. 2726/52 zastavané plochy a nádvoria o výmere 506 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 elektroenergetického zariadenia , netýka sa pozemkov p.č. 2726/51 a 2726/52

Iné údaje:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.12.2020 bez účasti zástupcu zadávateľa Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.12.2020

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 2726/51 a 2726/52

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

Teleso cestnej komunikácie na pozemkoch parc. číslo 2726/51 a 2726/52

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v Bratislave , MČ Bratislava - Dúbravka , a sú situované v zastavanej časti obytného sídliska Záluhy, vybudovanom v rámci KBV v sedemdesiatych rokoch dvadsiateho storočia

Pozemky sú situované v križovatke ulíc Harmincova a Lipského, a sú zastavané 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 Dúbravka

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok p.č. 2726/51 a 2726/52 sú zastavané 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 pozemky parcela KN reg. C číslo 2726/51 a 2726/52 sa nachádzajú vo východnej časti katastrálneho územia Dúbravka, v stabilizovanej zástavbe obytného sídliska Záluhy, vybudovaného v rámci komplexnej bytovej výstavby Hl. mesta SR Bratislavy, v období sedemdesiatych rokov dvadsiateho storočia.

Pozemky sú zastavané mestskými komunikáciami, vybudovanými v časti ulíc Harmincova a Lipského ulice. Na pozemkoch sa nachádza teleso komunikácie s asfaltovým povrchom.

Podľa predloženej územne plánovacej informácie časť pozemku parc.č. 2726/52 je v súlade s platným územným plánom určená na využitie zbernej komunikácie FTB2 a pre menšiu časť pozemku p.č. 2527/52 a pozemok 2726/51 je využitie námestia a ostatné komunikačné plochy.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 čiastočne električka

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 služby /Kaufland/ a bývanie

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, slaboprád a elektrina
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 stavebných pozemkov
Koeficient stanovujem vo veľkosti 1,1

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0
Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 0,7, negatívne faktory, vplývajúce na užívanie pozemkov sú hluk a exhaláty od cestnej dopravy na komunikáciách Harmincova a Lipského

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 2726/51 | zastavaná plocha a nádvorie | 60,00 | 1/1 | 60,00 |
| 2726/52 | zastavaná plocha a nádvorie | 506,00 | 1/1 | 506,00 |
| Spolu výmera | | | | 566,00 |

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 | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) | 1,35 |
| 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 | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,10 |
| k_R koeficient redukujuúcich faktorov | 11. iné faktory (druh možnej zástavby a pod.) | 0,70 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 1,10 * 0,70$ | 1,9647 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9647$ | 130,44 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 2726/51 | $60,00 \text{ m}^2 * 130,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 7 826,40 |
| parcela č. 2726/52 | $506,00 \text{ m}^2 * 130,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 66 002,64 |
| Spolu | | 73 829,04 |

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov KN reg. C p. č. 2726/51 a 2726/52, katastrálne územie Dúbravka , 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 Dúbravka , sa ponúkajú v intervale 145,0 až 250,0 eur/m², v závislosti technickej infraštruktúry v okolí pozemkov a možnej zástavby na pozemku. Jedná sa o pozemky s výrazne vyšším využitím. 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 0,70

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 130,0 eur/m², je možné považovať ju za vysoko objektívnu .

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| Pozemky | |
| Zastavaná plocha - parc. č. 2726/51 (60 m ²) | 7 826,40 |
| Zastavaná plocha - parc. č. 2726/52 (506 m ²) | 66 002,64 |
| Všeobecná hodnota celkom | 73 829,04 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 73 800,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiattritisícosemsto Eur | |

V Bratislava, dňa 28.12.2020

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 6083 kat. územie Dúbravka
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, - kópia katastrálnej mapy; 2x
3. Fotodokumentácia pozemku - KN reg. C parc.č. 2726/51 a 2726/52 kat. úz. Dúbravka
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPD 65384/2020 - 485873 z 14.12.2020

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 148/2020 znaleckého denníka