

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. OTS1904292 SNM/19/120/MR

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 50 / 2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc. č. 12 876/13 zapísaného na LV č. 1, katastrálne územie Nové Mesto , Bratislava , Jánoškova ul. pre plánovaný prevod vlastníctva pozemku

Počet listov (z toho príloh): 13 (4)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN parc. č. 12 876/13 zapísaného na LV č. 1, katastrálne územie Nové Mesto, Bratislava, Jánoškova ul. pre plánovaný prevod vlastníctva pozemku

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva pozemku

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

20.4.2020

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

20.4.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS1904292 SNM/19/120/BD Hlavné mesto SR Bratislava

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 - čiast. k. ú. Nové Mesto zo dňa 19.4.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 12876/13
- k. ú. Nové Mesto zo dňa 19.4.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.nehnutelesti.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)
- Ohodnocovanie nehnuteľností - Ilavský, Nič, Majduch

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,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - 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) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1 - čiast. v k. ú. Nové Mesto, V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 12876/13 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12876/13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4948

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 20.4.2020 bez účasti zástupcu zadávateľa
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.4.2020

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. KN C č. 12876/13

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

Garáž na pozemku p.č. 12876/13

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v katastrálnom území Nové Mesto v lokalite so zmiešanou zástavbou bytových a rodinných domov, s doplnenou zástavbou objektov služieb. Na pozemku je vybudovaná samostatná garáž. Prístup k pozemku je po Jánoškovej ulici, s napojením na ul. Pri Dynamitke.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je zastavaný stavbou garáže pre osobné motorové vozidlo. Iné využitie pozemku v súčasnej dobe nie je možné.

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 12876/13 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto v Bratislave, s prístupom z Jánoškovej ulice, v zmiešanej zástavbe rodinných a bytových domov. Pozemok parcela číslo 12876/13, je zastavaný stavbou garáže, ktorá je umiestnená v skupine radových garáží.

Na pozemku parcela číslo 12 876/13 je umiestnená murovaná garáž, označená tabulkou so súpisným číslom 2784/3

Stavba garáže je zapísaná na liste vlastníctva číslo 4948 k.ú. Nové Mesto

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 1,4 /strednú hodnotu/ ,

Koeficient intenzity využitia je v intervale 1,0 - 1,05 územie, kde sa pozemok nachádza je zastavané bytovými stavbami so štandardným vybavením, vybudované v koncom 50 a začiatkom 60 rokov realizované v rámci bytovej výstavby na území Bratislavy. Koeficient stanovujem hodnotou 1,0

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

Koeficient funkčného využitia, interval je 1,0 až 1,30 Pre predmetné územie stanovujem hodnotu 1,2, jedná sa o územie prevažne s bytovou zástavbou, a s doplnkovou občianskou vybavenosťou

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 -1,5 V okolí pozemku sú vybudované všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plyn a elektrina Koeficient stanovujem v strednej hodnote 1,4

Koeficient zvyšujúcich faktorov 1,0 - 3,0 Hodnotu koeficientu stanovujem hodnotou 1,0, s zvyšujúcimi faktormi neuvažujem

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0 Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 1,0, s negatívnymi faktormi neuvažujem

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
12876/13	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00

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,	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)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,3520
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3520$	156,15 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 12876/13	$19,00 \text{ m}^2 * 156,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 966,85
Spolu		2 966,85

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN parc. č. 12 876/13 zapísaného na LV č. 1, pre plánovaný prevod vlastníctva pozemku. Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferencie. Z dôvodu, že na realitných portáloch sa takéto pozemky v blízkom okolí na predaj sa neponúkajú, a preto nebolo možné všeobecnú hodnotu pozemku stanoviť metódou porovnávacou.

Podľa overených informácií, ale v katastrálnom území Rača a Podunajské Biskupice bolo zrealizovaných niekoľko prevodov pozemkov pod garážami za cenu v intervale 145,0 až 160,0 eur/m². Z uvedeného je možné konštatovať, že hodnota stanovená metódou polohovej diferencie vo výške 156,15 eur/m² je objektívna.

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	
Zastavaná plocha - parc. č. 12876/13 (19 m ²)	2 966,85
Všeobecná hodnota celkom	2 966,85
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 970,00

Slovom: Dvetisícdeväťstosedemdesiat Eur

V Bratislava dňa 20.04.2020

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností listy vlastníctva č. 1 - čiast.
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností,
- kópia katastrálnej mapy na p.č. 12876/13 k.ú. Nové Mesto v mierke 1 :1000 a 1 : 2000
3. Fotodokumentácia pozemku

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 50/2020 znaleckého denníka

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