

Znalec:

Ing. Katarína ŠILHÁROVÁ

adresa: Jilemnického 17, 902 01 Pezinok

tel.č. +421 902 313 773, e-mail.: silharova@gmail.com

odbor: STAVEBNÍCTVO

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností

Evidenčné číslo znalca: 915601

Zadávateľ :

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne námestie č.1

814 99 Bratislava

Číslo spisu / objednávky:

objednávka č.: OTS 2102594 SNM/21/053/BD, zo dňa 06.07.2021
elektronicky doručená dňa: 09.07.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 11/ 2021

Vo veci :

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

novovytvoreného pozemku **parc. č. 17057/200 (diel č.7)** o výmere 102m² – orná pôda, v katastrálnom území Trnávka, podľa geometrického plánu č. č.52/2019,

vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava,

pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv

Počet strán posudku:

Znalecký posudok obsahuje 27 strán vrátane obálky,
z toho prílohy tvoria 13 strán

Počet vyhotovení:

Znalecký posudok bol vypracovaný v 4 rovnopisoch, z ktorých 1 ostáva
archivovaný u znalca. Zadávateľovi boli odovzdané 3 rovnopisy + CD .

Dátum spracovania :

v Pezinku dňa 15.07.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - novovytvoreného pozemku parc. č. 17057/200 (diel č.7) o výmere 102m² – orná pôda, v katastrálnom území Trnávka, podľa geometrického plánu č. č.52/2019, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava,

v zmysle Prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

plánovaná zmena prevodu vlastníckych práv

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

ku dňu obhliadky:

09.07.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje

ku dňu obhliadky:

09.07.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- objednávka č.: OTS 2102594 SNM/21/053/BD, zo dňa 06.07.2021, elektronicky doručená dňa: 09.07.2021
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPD 56846/2020-404391 zo dňa 02.12.2020
- Geometrický plán č. 52/2019 na určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č. 17049/3-5, ktorý vyhotovil K-GEO s.r.o. - Ing. Matej Klepoch, autorizačne overil Ing. Matej Klepoch dňa 24.06.2019 a úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava dňa 9. júla 2019 pod č. G1-1306/19

b) Podklady obstarané znalcom:

- Informatívna kópia z mapy, vytvorená cez katastrálny portál www.zbgis.skgeodesy.sk dňa 13.07.2021
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5546, k.ú. Trnávka, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, vytvorený cez katastrálny portál dňa 13.07.2021
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na nich zo dňa 09.07.2021 - vyhotovenie fotodokumentácie skutkového stavu, využitia a prístupu k nehnuteľnosti
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase - ponuky realitných kancelárií z www.reality.sk, www.topreality.sk, www.nehnuteľnosti.sk,
- Údaje z webových stránok www.slov-lex.sk, www.nbs.sk, www.upsvar.sk, www.zbgis.sk, www.katasterportal.sk, www.nehnuteľnosti.sk,...)

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška č. 228/2018 MS SR, ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MŽP SR č. 453/200 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Zákon NR SR č. 162/1995, o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., Štatistického úradu SR z 22. júna 2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001; 2. vydanie.
- Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V tejto kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení zmien a neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňuje technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovu-nadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky. (príloha č.3)

Príloha č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia)

Posudzované veličiny - definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Základné postupy ohodnocovania nehnuteľností a stavieb - definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov VŠH_{POZ}

Všeobecná hodnota stavieb sa stanoví nasledovnými metódami:

- a) Porovnávací metóda
- b) Výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) Metóda polohovej diferenciacie

Porovnávací metóda

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. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.)
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 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.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = OZ / k \quad [€] \quad \text{kde}$$

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]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Metóda polohovej diferenciacie

E.3.1 Pozemky

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,²⁾ pozemky v zriadených záhradkových osadách,³⁾ pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,⁴⁾ pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch^{4a)}
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky⁵⁾ mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky⁵⁾ mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

M – výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [€/m^2], \quad \text{kde}$$

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku,

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľnosti je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_T \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-] \quad \text{kde}$$

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,7-2,0)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,5-2,0)

(intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k dátumu ohodnotenia)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,8-1,2)

k_F – koeficient funkčného využitia (0,8-2,0)

Uplatnenie koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie k dátumu ohodnotenia, hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky)

k_T – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,8-1,5)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.). Text pre zatriedenie objektívizujúcich koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Podľa prílohy č.3 vyhlášky k vyhláške MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov v znení neskorších predpisov.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá je predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpno-predajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.). Ponúkané ceny sú za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä na bývanie. Pozemky s uvedenými ponukovými cenami majú rozdielne možnosti využitia ako je predmet ohodnotenia, obvykle majú možnosť vyššieho využitia alebo výmeru vhodnú na stavbu rodinného domu. Priemerná cena pozemkov uvádzaná v štatistikách realitných portálov je spracovaná z celého okresu Pezinok. V ponúkanej cene realitných kancelárií je zahrnutá provízia realitnej kancelárie. Údaje uvedené v inzerovaných ponukách sú často skreslené a zavádzajúce, najmä z pohľadu funkčného využitia pozemku sú informácie z územného plánu často nesprávne interpretované, chýbajú údaje o možnosti napojenia na inžinierske siete a iné.

Podklady pre porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti - kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho, a pod.). V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o zrealizovaných skutočných kúpnych cenách

nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné. **Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o pohybe trhu nehnuteľností v danej oblasti a čase.**

Z uvedených dôvodov som pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v záujme dosiahnutia čo najväčšej objektivity použila **METÓDU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu a využitia pre účely prevodu vlastníckych práv - uzatvorenia kúpnej zmluvy.

Stanovenú všeobecnú hodnotu pozemku považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle stanovená vrátane DPH.

V znaleckom posudku som použila rozpočtové ukazovatele, koeficienty a postupy uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané ÚSI ŽU v Žiline 2001.

Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa **posledných známych** štatistických údajov vydaných ŠÚ SR pre odbor stavebníctvo ako celok platných pre 1Q 2021 ($k_{cu} = 2,558$).

b/ VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

b1/ List vlastníctva č. 5546 (dostupné na www.katasterportal.sk)

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 5546, k.ú. Trnávka, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované v registri „E“ na mape určeného operátu nasledovne:

Časť A: Majetková podstata – čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5546

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu					
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
17057/200	469	orná pôda	0		1

Legenda:
 Umiestnenie pozemku:
 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
 CPU - číslo pôvodného k.ú.
 2 - RACA
 Ostatné parcely nevyžiadané

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :	603481	
Titul nadobudnutia	Delimitačný protokol č.11/2019 zo dňa 22.01.2020; Z-1934/2020	

Časť C: ĎALŠIE:

Podľa listu vlastníctva bez zápisu pre 17057/200

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

b1/ Geometrický plán č. 52/2019

K dispozícii bol geometrický plán č. 52/2019 na určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č. 17049/3-5, ktorý vyhotovil K-GEO s.r.o. - Ing. Matej Klepoch, autorizačne overil Ing. Matej Klepoch dňa 24.06.2019 a úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava dňa 9. júla 2019 pod č. G1-1306/19

Z geometrického plánu vyplýva:

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav

prkn. vložky

listu vlastn.

parcely

Číslo

Výmera

ha

m²

Druh pozemku

Zmeny

diel číslo

k parcele číslo

m²

od parcely číslo

m²

Nový stav

Číslo parcely

Výmera

Druh pozemku

ha

m²

kód

Vlastník, (iné opráv. osoba) adresa, (sídlo)

PK

LV

PK

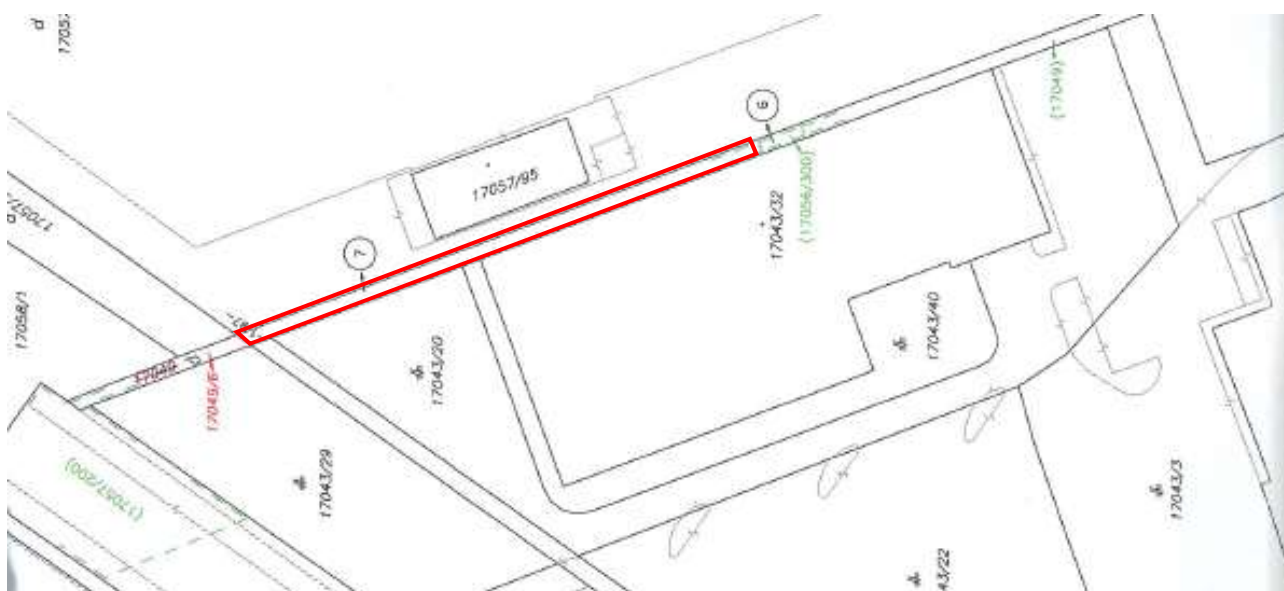
KN-E

KN-C

ha

m²

</

**c/ ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA**

Miestna obhliadka hodnotených nehnuteľností spojená s miestnym šetrením bola **vykonaná dňa 09.07.2021**. Ohodnocovaná nehnuteľnosť bola voľne prístupná z okolitých spevnených plôch – komunikácie, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol zaznamenaný skutkový stav nehnuteľnosti,

poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti, tvar a využitie pozemku. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia, ktorá je súčasťou tohto posudku.

d/ POROVNANIE TECHNICKEJ DOKUMENTÁCIE SO SKUTKOVÝM STAVOM

Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia, nakoľko predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z územnoplánovacej informácie zo dňa 02.12.2020 – číslo funkcie 301, stabilizované územie.

K dispozícii bol geometrický plán č.52/2019, ktorý nie je evidovaný v informáciách katastra. Technická dokumentácia je spolu so zisteniami na obhliadke dostatočným technickým podkladom pre stanovenie odhadu hodnoty oddeleného pozemku.

e/ POROVNANIE PRÁVNEJ DOKUMENTÁCIE (údaje katastra nehnuteľností) SO SKUTKOVÝM STAVOM

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý geometrický plán č. 52/2019, list vlastníctva č.5546 a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR (umožňuje to Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z.), nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté.

Poskytnuté a znalcom získané údaje boli porovnané so skutkovým stavom a bolo zistené nasledovné:

- Pozemok registra „E“ parcelné č. 17057/200 (v celosti) je evidovaný v popisných údajoch katastra na liste vlastníctva a grafických údajoch katastra – na mape určeného operátu.
- GP č.52/2019 je overený v katastrálnom konaní, nie je evidovaný v popisných a grafických údajoch katastra nehnuteľností
- List vlastníctva
 - v geometrickom pláne č. 52/2019, ktorý bol úradne overený dňa 9.júla 2019, sa pri pozemku registra E KN parcelné číslo 17057/200, z ktorého bol oddelený diel č.7 o výmere 102m² udáva list vlastníctva č.5164.
 - pozemok registra E KN parcelné číslo 17057/200 je v súčasnosti evidovaný na liste vlastníctva č. 5546, vlastníkom Hlavné mesto Slovenskej republiky, titul nadobudnutia: Delimitačný protokol č.11/2019 zo dňa 22.01.2020, Z-1934/2020
- Druh pozemku
 - v liste vlastníctva č. 5546 je evidovaný druh pozemku reg. E KN parc.č. 17057 - „orná pôda“ Podľa §70 zák. č.162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“.
 - v geometrickom pláne č.52/2019 je novonavrhovaný druh pozemku s kódom 18 - zastavaná plocha
 - skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky je ostatná plocha - uličná zeleň

Ostatné údaje na poskytnutých dokumentoch sú v súlade so skutkovým stavom.

f/ VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

- Pozemok registra E parc.č. 17057/200, diel č.7 – orná pôda, o výmere 102m², ktorý vznikol geometrickým plánom č. 52/2019, katastrálne územie Trnávka vo vlastníctve hlavného mesta Bratislava.

g/ VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

- Ostatné pozemky evidované v geometrickom pláne č.52/2019

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

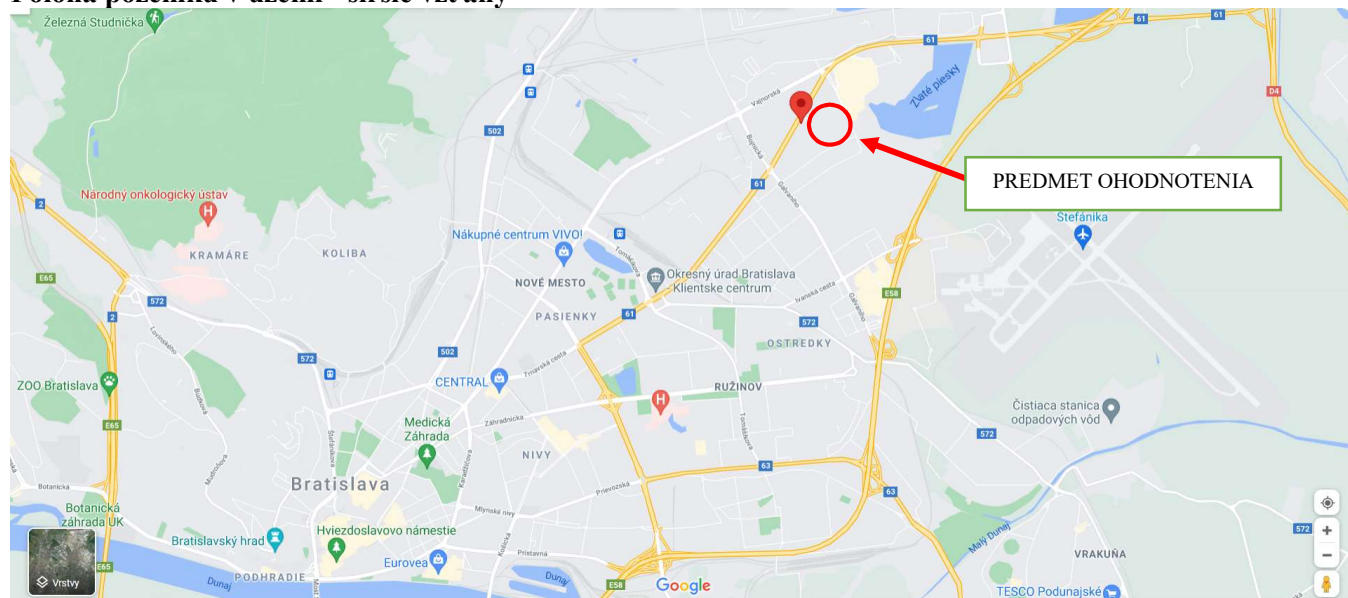
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území hlavného mesta Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, v katastrálnom území Trnávka, v rámci areálu medzi Rožňavskou a Krajnou ulicou. Jedná sa o územie mestskej časti Bratislavy s areálmi priemyselnej výroby vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene. V lokalite Trnávka je dobre rozvinutá občianska vybavenosť - nachádzajú sa tu jasle, materská,

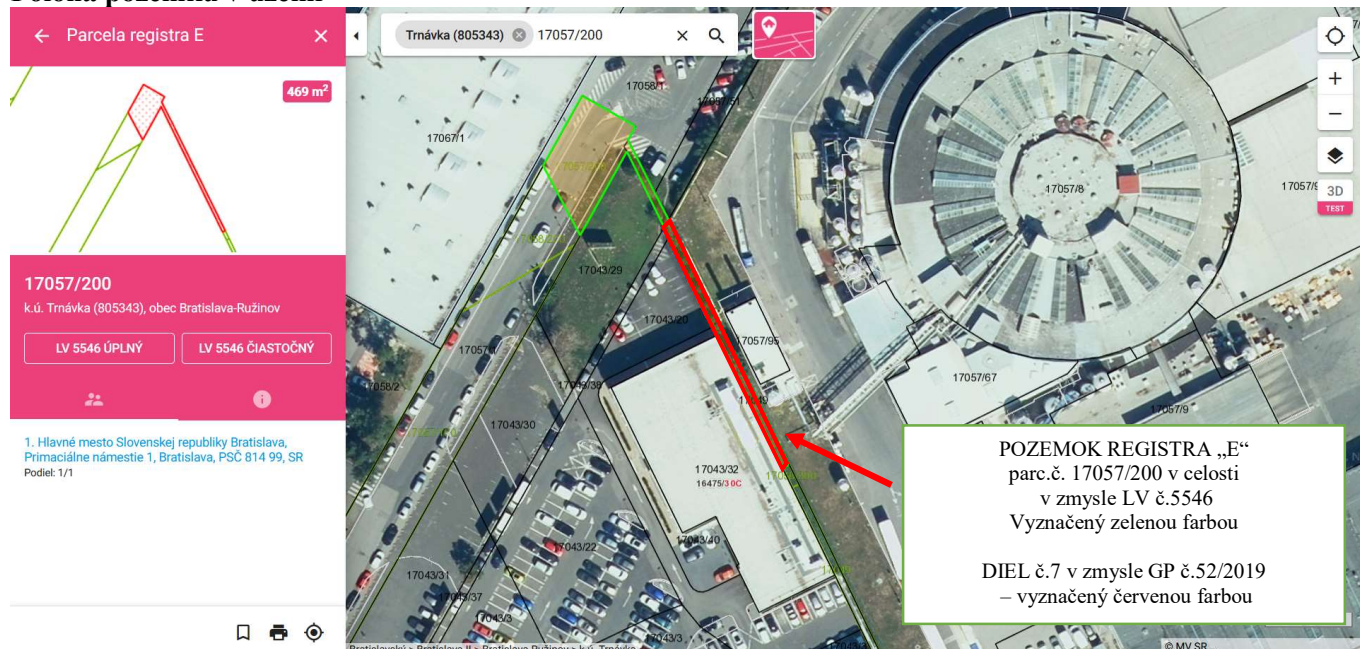
základná škola a štyri stredné školy (SOU nábytkárske, SOU stavebné, Súkromná stredná umelecká škola, Stredná zdravotná škola), kostol, futbalové ihrisko, zdravotné stredisko, pošta, polícia, veľké nákupné strediská Avion a Soravia. Taktiež pod územie Trnávky spadá Letisko M.R.Štefánika a prírodné kúpalisko Zlaté piesky (www.sk.wikipedia.org)

Dopravné spojenie s centrom mesta a ostatnými mestskými časťami je vyhovujúce, zastávky MHD sú v dostupnej pešej vzdialenosti do 3min. V lokalite je komplexná technická infraštruktúra. Pozemok je rovinatý. Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%. Konfliktne skupiny obyvateľstva sa v danej lokalite nenachádzajú. V mestskej časti je všeobecne zvýšený záujem o kúpu pozemkov.

Poloha pozemku v území - širšie vzťahy



Poloha pozemku v území



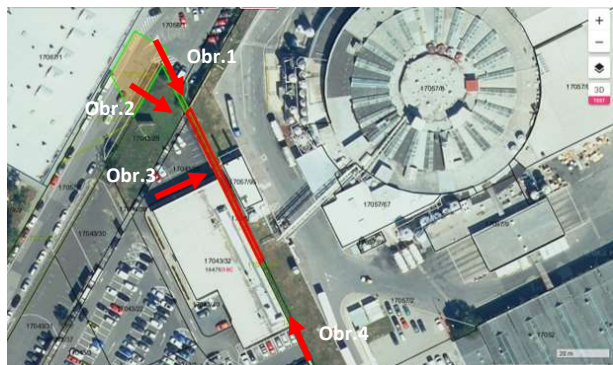
b) Analýza využitia nehnuteľností:

Funkčné využitie v zmysle územnoplánovacej informácie č. MAGS OUPD 56846/2020-404391 zo dňa 02.12.2020: „Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmová časť pozemku parc.č. 17057/200, funkčné využitie územia: priemyselná výroba, číslo funkcie 301, stabilizované územie.“

Stabilizované územie je územie mesta ktorom územný plán ponecháva súčasnú funkčnú využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Vzhľadom na šírku pozemku nepredpokladám iné využitie pozemku ako je v súčasnosti (verejná/uličná zeleň).

Skutočné využitie pozemku v čase obhliadky – priestor medzi stavbou a oplatením susedného pozemku



obr.1

obr.2



obr.3

obr.4

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého posudku neboli zistené výrazné riziká spojené s využívaním nehnuteľností. Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, na pozemku sa nachádza uličná zeleň. Neboli zistené ani iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností (napr. ťarchy v prospech peňažného subjektu, exekučné konanie, ...)

2.1 POZEMKY

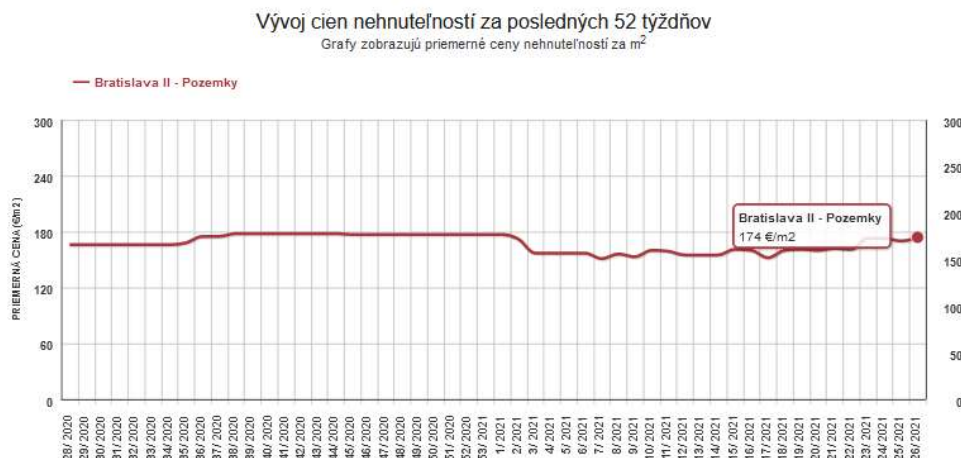
2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny pod bodom E.3.1.1. podľa prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Patria sem pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004, príloha č.3, časť E.3.1.1. v platnom znení. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená z hl. mesta Bratislava a je určená podľa tabuľky vo vyhláške, objektívizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy, ktorá je uvedená v popise všeobecnej hodnoty.

Poznámka

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Pezinok je zobrazený v nasledujúcom grafe, priemer ponúk za celý okres bez možnosti špecifikácie pre danú lokalitu.



Aktuálne sa zobrazuje cena za pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia polohy pozemku v rámci okresu a počtu ponúk v danom týždni na úrovni 174 eur/m².

Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, z analýzy trhu prevláda inercia ponúk na individuálne bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk.

2.1.1.1 Pozemok parc.č. 17057/200, diel č.7 - podľa GP č.52/2019

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – pozemok registra E parc.č. 17057/200 (dielč.7), ktorý vznikol na základe geometrického plánu č.52/2019, sa nachádza v priemyselno-obchodnej zóne v rámci areálu medzi Rožňavskou a Krajnou ulicou, situovaný z časti vedľa predajne áut a časť pozemku tvorí verejná / uličná zeleň vedľa parkoviska, v zmysle GP č. 52/2019 ohodnocovaný pozemok tvorí úzky pás šírky 1,97m a dĺžky cca 52m. Prístup k pozemku je po asfaltovej komunikácii a zo spevnenej plochy (parkoviska) vedľa predajne áut, na pozemku sa v čase obhliadky nachádzali vzrastlé kríky a náletové kroviny.

Vzhľadom k predmetu ohodnotenia, úzky pozemok medzi budovou a oplotením susedného pozemku, považujem **záujem** o takýto pozemok za **obmedzený**. Povyšujúci faktor neuvažujem, nie je dôvodný. Redukujúcim faktorom je obmedzená možnosť využitia pozemku z hľadiska šírky pozemku a z umiestnenia pozemku medzi budovou a oplotením. Redukujúci faktor je uplatnený **na úrovni 50% zníženia** odhadu hodnoty nehnuteľnosti. Ostatné objektívizačné faktory sú zrejmé z popisu v predchádzajúcom texte posudku a z tabuľky výpočtu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
17057/200, diel č.7	orná pôda	102,00	1/1	102,00

Obec:**Bratislava****Východisková hodnota:****VH_{MJ} = 66,39 €/m²**

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
k _v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemok v meste, prístup k MHD do 3 min pešou chôdzou na ul. Rožňavská</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) <i>Súčasnité využitie v súlade s UPI - plochy liniovej a plošnej zelene</i>	1,70
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>kompletná technická infraštruktúra</i>	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>záujem o kúpu pozemku je možný len zo strany žiadateľa - vlastníka susedného pozemku a stavby na nej. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým využitím pre účely priemyselnej výroby a obchodu. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.</i>	1,00
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad <u>tvár pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby</u> , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>obmedzená možnosť využitia pozemku z hľadiska šírky pozemku (šírka pozemku v zmysle GP 52/2019 je 1,97m) a z umiestnenia pozemku medzi budovou a oplotením</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,15 * 1,00 * 1,70 * 1,30 * 1,00 * 0,50$	2,2874
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2874$	151,86 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 17057/200, diel č.7	$102,00 \text{ m}^2 * 151,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 489,72
Spolu		15 489,72

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - novovytvoreného pozemku parc. č. 17057/200 (diel č.7) o výmere 102m² – orná pôda, v katastrálnom území Trnávka, podľa geometrického plánu č. č.52/2019, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava,

v zmysle Prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Odpovede zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti a stavieb bola stanovená v súlade s vyhláškou č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny **ku dňu 09.07.2021**, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohádzkou.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola zvolená ako najvhodnejšia metóda - metóda polohovej diferenciácie nakoľko v čase vypracovania znaleckého posudku nebol k dispozícii dostatok porovnateľných hodnoverných dokladov o realizovaných predajoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite a hodnotách prenájmov porovnateľných nehnuteľností (nehnuteľnosť nedosahuje výnos formou prenájmu).

Výpočet bol realizovaný pomocou programu fy KROS Žilina s použitím rozpočtových ukazovateľov a metodických postupov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001; 2. vydanie.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok parc.č. 17057/200, diel č.7 - podľa GP č.52/2019	15 489,72
Všeobecná hodnota celkom	15 489,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	15 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Pätnásťtisícpäťsto Eur	

VŠEOBECNÁ HODNOTA ZAOKRÚHLENE CELKOM: 15 500,- €

Slovom: PÄTNÁSŤTISÍC PÄŤSTO EUR

Poznámka:

Ponuky realitných spoločností umiestnené na verejne dostupných portáloch sa v danej lokalite pohybujú na úrovni 135,-Eur/m² (pozemok s veľkou výmerou v novej lokalite, podľa územného plánu je určený na obchod, služby výrobné a nevýrobné, č. funkcie 502 v rozvojovom území s kódom regulácie G.) až 350,- Eur/m² za stavebný pozemok v priemyselnej / komerčnej zóne Bratislava II – Ružinov, vzhľadom na výmeru a tvar pozemku, prístup k pozemku, okolitú zástavbu, regulatívy zástavby. Cena je obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou. Reálna kúpno-predajná cena pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno-predajných zmlúv v priemere 5-20% nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností. Prehľad ponukových cien na trhu nehnuteľností, ktorý bol prevzatý z www.nehnuteľnosti.sk.

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v priemyselnej zóne v rámci areálu medzi Rožňavskou a Krajnou ulicou, situovaný z časti vedľa predajne áut a čast' pozemku vedľa parkoviska, v zmysle GP č. 52/2019 ohodnocovaný pozemok tvorí úzky pás šírky 1,97m a dĺžky cca 52m. Súčasné využitie je verejná/uličná zeleň. Vzhľadom na šírku pozemku nepredpokladám iné využitie pozemku ako je v súčasnosti.

Vzhľadom na vyššie uvedené je **vypočítaná cena 151,86 EUR/m² pozemku primeraná.**

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

V Pezinku, dňa 15.07.2021

Ing. Katarína Šilhárová

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2102594 SNM/21/053/BD, zo dňa 06.07.2021	(A4 - 1x)
2. Informatívna kópia z mapy, zo dňa 13.07.2021, (E KN parcela č.17057/200) vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter	(A4 - 1x)
3. Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.5546, k.ú. Trnávka, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, vytvorený cez katastrálny portál dňa 13.07.2021	(A4 - 2x)
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPD 56846/2020-404391 zo dňa 02.12.2020	(A4 - 3x)
5. Geometrický plán č. 52/2019 na určenie vlastníckych práv k pozemkom	(A4 - 5x)
6. Prehľad ponukových cien realitných kancelárií	(A4 - 1x)
SPOLU PRÍLOH	A4 - 13x