

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

Zadávatel: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS1402145 SNM/14/108/AD zo dňa 07.08.2014 (doručená dňa 08.08.2014)

ZNALECKÝ POSUDOK

31/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemok parc. KN „C“ č. 4963/193, k.ú. Rača, nachádzajúci sa pri ul. Hrušková a Mrázová, obec: BA- m.č. Rača, okres: Bratislava III, evidovaný na liste vlastníctva č. 1628, k.ú. Rača

pre účel zamýšľanej zámeny nehnuteľností

Počet listov (z toho príloh): 21(10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 CD + 1 archív znalca

V Bratislave 12.08.2014

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemok parc. KN „C“ č. 4963/193, k.ú. Rača, nachádzajúci sa pri ul. Hrušková a Mrázová, obec: BA- m.č. Rača, okres: Bratislava III, evidovaný na liste vlastníctva č. 1628, k.ú. Rača pre účel zamýšľanej zámeny nehnuteľností

2. Dátum vyžiadania posudku: 07.08.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 11.08.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.08.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS ORM 51641/14-290685 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 14.07.2014 na parc.č. 17353/1, 17353/2, 17353/7, 17353/8 a 4963/193, k.ú. Rača
- Objednávka č. OTS1402145 SNM/14/108/AD, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 07.08.2014

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1628 – okres: Bratislava III, obec Bratislava, m.č. Rača, k.ú. Rača zo dňa 08.08.2014 - čiastočný vytvorený cez katastrálny portál - originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 08.08.2014 vytvorená cez katastrálny portál na parc. č. 4963/193, k.ú. Rača – originál
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB – MS SR, ...)
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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) v platnom znení.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Pre účel zamýšľanej zámeny nehnuteľností

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 v platnom znení. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$$V_{\text{ŠHPOZ}} = M \cdot (V_{\text{HMJ}} \cdot k_{\text{PD}}) [\text{€}],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 V_{HMJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie.

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch).

Vypočítaná hodnota podľa metódy polohovej diferenciácie bola porovnaná s dostupnými hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 1628, k.ú. Rača. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 1628, k.ú. Rača - čiastočný**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku.	Právny vzťah	Druh ch.n.
4963/193	5168	Ostatné plochy	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku: 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
------------	--	------------------------

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR IČO: 1/1

Poznámka: Hodnovernosť údajov katastra podľa §-u 39 ods.2 katastrálneho zákona o práve k nehnuteľnosti časti pozemku registra C-KN p.č. 891/33 zapísaného na LV č.1628 k.ú. Rača na základe hospodárskej zmluvy Poz. 8/72 zo dňa 01.04.1972 bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva s časťou pozemku registra E-KN p.č. 843 zapísaným na LV č. 3880 k.ú.Rača (na základe D 2366/93, D 311/93 Dnot 54/93, D 830/02)

Titul nadobudnutia :	Žiadosť OSMM-6566/98/Kr zo dňa 18.12.1998,GP 24/97
Titul nadobudnutia :	Žiadosť OSMM-6034/99/Kr zo dňa 23.8.1999,GP 37/99
Titul nadobudnutia :	Rozhodnutie o pridelení súpisného čísla č.OVaÚP-328-3754/74 zo dňa 29.5.1975
Titul nadobudnutia :	Žiadosť OSMM/3755/97 z 26.9.1997,GP 29/97
Titul nadobudnutia :	Žiadosť č.OSMM-3568/98/Se zo dňa 10.7.1998,GP 42/98
Titul nadobudnutia :	Osvedčenie o vydržaní N 57/97 zo dňa 4.7.1997,GP 70/95
Titul nadobudnutia :	Žiadosť OSMM/3168/98-Se zo dňa 23.7.1998,GP 13/98
Titul nadobudnutia :	Rozhodnutie OPPaLH/2002/0003-III zo dňa 22.10.2002
Titul nadobudnutia :	Delimitačný protokol zo dňa 28.8.2002
Titul nadobudnutia :	Žiadosť o zápis č. MAG-34102/03/No zo dňa 31.7.2003
Titul nadobudnutia :	Žiadosť o zápis č.MAG-03/47576/65178/Ks zo dňa 3.12.2003
Titul nadobudnutia :	Žiadosť o zápis č. 42470/03-68272-6 zo dňa 17.12.2003
Titul nadobudnutia :	Žiadosť o zápis GP 10/2002
Titul nadobudnutia :	Žiadosť o zápis č.MSG/2004/20460/36117-1 zo dňa 10.6.2004
Titul nadobudnutia :	Rozhodnutie o vyvlastnení č. Výst-330-251/a-66-St/14 zo dňa 14.3.1966, zákon č. 138/1991Zb., rozhodnutie X-453/06 právoplatné dňa 8.1.2007.
Titul nadobudnutia :	Žiadosť o zápis MAG/06/No/Rača/37567/84735-1 zo dňa 20.12.2006, GP č.165/2006
Titul nadobudnutia :	Zámenná zmluva V-17066/07 zo dňa 20.6.2007
Titul nadobudnutia :	Žiadosť o zápis MAG/06/1487/16330-6 zo dňa 10.03.2006
Titul nadobudnutia :	Žiadosť o zápis č.MAGS SNM 42969/08-2/291366, Z-8276/08
Titul nadobudnutia :	Osvedčenie o vydržaní N 82/2008, Nz 20149/2008, NCRLs 19945/2008 zo 14.05.2008
Titul nadobudnutia :	Osvedčenie o vydržaní N 152/2008 zo dňa 05.08.2008
Titul nadobudnutia :	Žiadosť č. MAGS SNM zo dňa 30.7.2008
Titul nadobudnutia :	Žiadosť č. MAGS SNM 4012/2007-11797 zo dňa 29.1.2007 - GP č. 308/2006,
Titul nadobudnutia :	Osvedčenie ovydržaní N 156/2008, Nz 33042/2008 zo dňa 5.8.2008, Z-842/07
Titul nadobudnutia :	Protokol o prechode majetku č. 0018/3625-93/OZ02-2009 zo dňa 9.4.2010,Z-6057/10

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 Mestská časť Bratislava-Rača, Kubačova 21, Bratislava, SR 1/1
K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 1531/12, 1531/58, 1531/59, 15631/60, 1537/11

Tituly nadobudnutia LV:

ZIAD.C.OSM/1992/PA ZO DNA 17.2.1993

ZIADOST O ZAPIS ZO DNA 29.3.1993

ziad.o zapis zo dna 23.8.1993

ZIADOST OSMM/4679/96 ZO DNA 28.11.1996.

ZIADOST O ZAPIS c.OSMM/4096/96 ZO DNA 18.10.1996.

ZIADOST O ZAPIS STAVIEB OSMM/4475/96 ZO DNA 14.11.1996.

ZIADOST OSMM/4929/96 ZO DNA 12.12.1996.

Žiadosť o zápis SNM-4909/00/Ja zo dňa 6.7.2000

Kúpa V-3991/01 zo dňa 25.6.2002,GP 43/01

Žiadosť o zápis č.SNM-768/2001/No zo dňa 26.6.2001

Žiadosť o zápis č.SNM-3898/02/Ks zo dňa 23.5.2002

Rozhodnutie č.V-4686/98 zo dňa 15.4.2003

Delimitačný protokol zo dňa 1.7.2002

Žiadosť o zápis zo dňa 19.3.2002,GP 37/2001

Rozhodnutie č.X-63/04 zo dňa 30.4.2004

Žiadosť o zápis,GP 23/2004

Žiadosť o zápis MAGS SNM 11236/2007-1/63268 zo dňa 21.3.2007

Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.529-2642/ARCH/2009/SČ zo dňa 04.03.2009, Hospodárska zmluva o prevode správy majetku štátu zo dňa 03.01.1991

Časť C: Ďalšie

- 1 Vecné bremeno - strpieť na parc. č.7053 vodovodnú armatúrnu šachtu, jej užívanie a údržbu v prospech vlastníka stavby - vodovodnej armatúrnej šachty verejného vodovodu umiestnenej na parc. č. 7053, podľa V- 18019/13 zo dňa 28.08.2013

Iné údaje:

GP 255-38/2001

GP 04-100/a/99

Zápis GP č. 16/04

Nájomná zmluva č.08-83-0172-98-00 pre Martu Krivušovú[*04.05.1942] na parc. č.22860/2 na dobu určitú do 30.11.2007

Druh chránenej nehnuteľnosti podľa zákona č.332/1996, Z-2783/07

Zápis GP č. 43/2010, Z-9509/10

GP 02-42/2011, R-690/12

Rozdelenie E KN parcel č.1730, 1731, 1735 hranicou zastavaného územia obce, Z-9452/12

1 Zápis GP č. 149/2007(p.č.19179/46-48), Z-6057/10

1 Kolaudačné rozhodnutie na časť stavby CSS Púchovská - Pri vinohradoch č. MAGS SSU 57152/2009-352396- 4/GrMi zo dňa 14.1.2010, Z-11854/10

1 GP č. 129/2009, Z-11854/10

1 Protokol o zápise evidenčnej zmeny v katastrálnom operáte podľa R-105/12 zo dňa 13.01.2012

1 Protokol č.118402479800 o zverení majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov v prospech Mestskej časti Bratislava - Rača zo dňa 21.04.1998

1 Rozhodnutie o oprave chyby č. X-30/12 zo dňa 23.03.2012, právoplatné dňa 25.04.2012.

2 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 1531/12, 1531/58, 1531/59, 15631/60, 1537/11

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 11.08.2014.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 11.08.2014.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva 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. Údaje na poskytnutých dokumentoch sú v súlade so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemok parc. KN „C“ č. 4963/193, k.ú. Rača, obec: BA- m.č. Rača, okres: Bratislava III, evidovaný na liste vlastníctva č. 1628, k.ú. Rača

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

- Ostatné pozemky a stavby evidované na liste vlastníctva č. 1628, k.ú. Rača, ktoré nie sú opísané v bode f)

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť – pozemok parcela KN registra C parc. č. 4963/193, k.ú. Rača sa nachádza v okrese Bratislava III, obec BA- Rača, k.ú. Rača, v zastavanej časti obce, pri ulici Mrázová a Hrušková. Jedná sa o územie prevažne zastavané malopodlažnou zástavbou obytného charakteru - rodinné domy.

Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je po spevnenej mestskej komunikácii. Dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom, električkám) je vyhovujúca. Prostriedkami MHD je to do centra mesta cca. 15 - 25 min.

V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Daná lokalita má dobrú občiansku vybavenosť.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR, do 5 %.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Základné informácie o mestskej časti Bratislava - Rača

Rača je mestská časť Bratislavy, ležiaca v nadmorskej výške 174 m n. m., na rozhraní územia Malých Karpát a Podunajskej nížiny na ploche 23,6 ha, s 20660 obyvateľmi a k 31. decembru 2010. Račianske vinohrady sa rozprestierajú na južných svahoch Malých Karpát v nadmorskej výške 150 - 300 m n. m. Raču tvoria tri lokality: pôvodná Rača, Východné a jedno z najstarších sídlisk Bratislavy - Krasňany. Nachádzajú sa tu železničné stanice Bratislava - Rača a Bratislava - východ. Vďaka svojej vynikajúcej polohe, peknej okolitej prírode a dobrému dopravnému spojeniu s centrom Bratislavy patrí Rača k najvyhľadávanejším mestským častiam Bratislavy. Ponúka viacero možností pre oddych, kultúrne vyžitie, či aktívne trávenie voľného času.

Rača je súčasťou Malokarpatskej vínnej cesty. V mestskej časti - Rača je vybudovaná kompletná občianska vybavenosť - sieť obchodov, kultúrne zariadenia, reštaurácie, ihriská, materské školy, základné školy, stredné školy, zdravotné stredisko...

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť nie je v súčasnosti využívaná a tvoria ju plochy zelene. V súčasnosti je pozemok ohradený, nie je voľne prístupný verejnosti. V minulosti tento pozemok slúžil ako športový areál.

Predmetný pozemok v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava (podľa ÚPI č. MAGS ORM 51641/14-290685 - v prílohe) je určený na funkčné využitie: **malopodlažná zástavba obytného územia (číslo funkcie 102), stabilizované územie.**

Ide o územie slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenia, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu... V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa malopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, malopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra malopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50,00 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Teda pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie, v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

Na pozemok uvedený v špecifikácii nemá Hlavné mesto SR uzatvorenú nájomnú zmluvu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite.

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti, okrem skutočnosti, že z juhovýchodnej strany je pozemok ohraničený traťou železníc. V zmysle zákona o dráhach č. 164/1996 Zb. je **ochranné pásmo železníc** vymedzené priestorom po obidvoch stranách dráhy - 60 m od osi krajnej koľaje pri celoštátnej a regionálnej dráhe, - 30 m od osi krajnej koľaje pri vlečkách (mimo uzavretého priestoru).

Konfliktné skupiny sa v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Pozemok KN „C“ parc. č. 4963/193, k.ú. Rača****POPIS**

Pozemok - parcely KN registra C parc. č. 4963/193, druh Ostatné plochy o výmere 5168, k.ú. Rača sa nachádza v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinatom teréne mestskej časti Bratislava – Rača pri uliciach Hrušková a Mrázová, z juhovýchodnej strany ohraničený železničnou traťou. Pozemok v súčasnosti tvorí súvislú plochu zelene. V minulosti tento areál slúžil ako športové ihrisko.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciácie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m².

Pozemok sa nachádza v mestskej časti Bratislava - Rača, v obytnej oblasti (ks – 1,4, kp – 1,10). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádza zástavba rodinných domov (kv-1,00). Prístup k pozemku je z asfaltovej komunikácie. Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca. 15 - 20 min, prostriedkami MHD (električkám, autobusom) (kd – 0,9). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, plynu) (ki-1,4). Pozemok sa nachádza v lokalite, kde sa dá predpokladať zvýšený záujem o kúpu pozemkov nakoľko podľa územného plánu mesta Bratislava je územie určené na funkčné využitie **malopodlažná zástavba obytného územia (číslo funkcie 102), stabilizované územie** (kz – 1,65). Redukujúci faktory uvažujem skutočnosť, že pozemok z časti zasahuje do ochranného pásma železníc a taktiež jeho väčšiu výmeru (kr - 0,80).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov (www.reality.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny porovnateľných pozemkov v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 120 EUR/m² - 230 EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností, považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (170,04€/m²) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4963/193	ostatná plocha	5168	5168,00	1/1	5168,00

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 a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,65
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera 12. iné faktory (výmera pozemku)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 1,65 * 0,80$	2,5613
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5613$	170,04 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 5\,168,00 \text{ m}^2 * 170,04 \text{ €/m}^2$	878 766,72 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 12.08.2014, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a taktiež neboli k dispozícii preskúmateľné podklady o výške prenájmu porovnateľných nehnuteľností v lokalite.

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

878 766,72 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok KN „C“ parc. č. 4963/193, k.ú. Rača - parc. č. 4963/193 (5 168 m ²)	878 766,72
Spolu VŠH	878 766,72
Zaokrúhlená VŠH spolu	879 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **879 000,00 €**

Slovom: **Osemstosedemdesiatdeväťtisíc Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne mimoriadne riziká spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti.

V Bratislave dňa 12.08.2014

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1628 – okres: Bratislava III, obec Bratislava, m.č. Rača, k.ú. Rača zo dňa 08.08.2014 - čiastočný vytvorený cez katastrálny portál – (2 x A4)
2. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 08.08.2014 vytvorená cez katastrálny portál na parc. č. 4963/193, k.ú. Rača – (1 x A4)
3. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS ORM 51641/14-290685 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 14.07.2014 na parc.č. 17353/1, 17353/2, 17353/7, 17353/8 a 4963/193, k.ú. Rača– (4 x A4)
4. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
5. Fotodokumentácia – (1 x A4)
6. Objednávka č. OTS1402145 SNM/14/108/AD, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 07.08.2014 (1 x A4)