

Znalec: Ing.arch. Anna Zajková
Jelačičova 20, 821 08 Bratislava
tel.: 0905 865 458, e-mail: anna.zajkova@gmail.com, evid.č. 914015

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): OTS1502412 SNM/15/89/MD

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 341/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN k.ú. Rača, podľa GP č. 32/2015 - parc.č. 17563 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 14 m², parc.č. 17557/49 - ostatné plochy vo výmere 200m², k.ú. Rača, okres Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): 26 listov formátu A4 (z toho príloh 18 listov)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN k.ú. Rača, podľa GP č. 32/2015 - parc.č. 17563 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 14 m², parc.č. 17557/49 - ostatné plochy vo výmere 200 m², k.ú. Rača, okres Bratislava III, ktoré sú súčasťou časti pozemkov registra „E“ parc.č. 17374/1 – trvalé trávnaté porasty, 17375/9 – trvalé trávnaté porasty, 17562 - orná pôda, 17563 – orná pôda, zapísané na LV č. 400 v prospech hlavného mesta SR Bratislavy.

2. Dátum vyžiadania posudku: objednávka OTS1502412 SNM/15/89/MD

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie technického stavu): 27.11.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.11.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1502412 SNM/15/89/MD zo dňa 30.10.2015, kópia 1x A4
- Situácia nehnuteľnosti - 1x A4
- Územnoplánovacia informácia: MAGS ORM 47649/15-298189 zo dňa 21.7.2015, oddelenie územného rozvoja mesta kópia - 3x A4
- Geometrický plán č. 32/2015 na oddelenie p.č. 17557/49 a určenie práv k nehnuteľnostiam p.č. 17557/49, 17563, úradne overený 29.10.2015 pod č. 2198/2015 - 4x A4
- Grafický podklad z katastrálnej - 1x A4

5.2 Získané znalcom:

- Aktuálny výpis z KN z LV č. 39 kat. územie Rača, okres Bratislava III., vytlačený 29.11.2015 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na poz. č. 17563 kat. územie Rača, okres Bratislava III., vytlačená 29.11.2015 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk) - 2x
- Obhliadka skutkového stavu dňa 27.11.2015
- Fotodokumentácia dňa 27.11.2015

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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: stanovenie VŠH pozemku pre potreby Hl. mesta SR Bratislava

10. Základné pojmy:

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**. Pre stanovenie VŠH **metódou polohovej diferenciacie** som sa rozhodla po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemala k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku súboru podkladov na porovnanie pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1. Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 400 k.ú.Rača, obec Bratislava- m.č. Rača, okres Bratislava III. (LV č. 400 má celkom 42 strán). V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc.č.	výmera	druh pozemku	pôvodné k.ú.	umiest.poz.
...				
17374/1	4617 m ²	trvalé trávnaté porasty	2	1
...				
17375/9	1138 m ²	trvalé trávnaté porasty	2	1
...				
17562	1039 m ²	orná pôda	2	1
17563	649 m ²	orná pôda	2	1
...				

Legenda:

CPU - číslo pôvodného k.ú.

2 - Bratislava

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, SR

Spoluvlastnícky podiel: **1/1**

Titul nadobudnutia: v zmysle LV č.400

C. Ťarchy: v zmysle LV č.400

iné údaje: v zmysle LV č.400

2. Geometrický plán č. 32/2015 na oddelenie p.č. 17557/49 a určenie práv k nehnuteľnostiam p.č. 17557/49, 17563, vyhotovila 12.10.2015 Ing. Andrea Mrvová, autorizačne overil 12.10.2015 Ing. Milan Štrupl, úradne overila 29-10-2015 Ing. Magdaléna Cipová pod č. 2198/2015

viď: príloha ZP

Novovzniknuté pozemky ešte nie sú prevedené v popisných (na LV) ani v geodetických údajoch (KM) katastra nehnuteľností

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.11.2015 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. Súčasťou obhliadky bolo zistenie skutkového a právneho stavu. K obhliadke boli poskytnuté od zadávateľa podklady - GP č. 32/2015, situáciu predmetného územia. časť KM a ÚPI predmetnej lokality, ktorej súčasťou

sú parc.č. 17563 a časť parc.č. 17557/3. Znalec si vytlačil z katastrálneho portálu KN Aktuálny výpis LV č. 400 a Kópiu z KM na pozemok parc.č. 17563 a parc.č. 17557/3 k.ú. Rača. Predmetné pozemky sa nachádzajú v časti obytnej zástavby sídliskového charakteru v severozápadnej časti mestskej časti Rača.

- Prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii - Horná ul., zo severnej strany z ul. Horná a z južnej strany - z ul. Kadnárova.
- Fotodokumentácia vyhotovená pri obhliadke

d) technická dokumentácia

Poskytnutý bol Geometrický plán č. 32/2015 na oddelenie p.č. 17557/49 a určenie úráv k nehnuteľnostiam p.č. 17557/49, 17563 a časť KM s parc.č.17563, 17557/3 k.ú. Rača.

e) údaje katastra nehnuteľnosti

Poskytnuté a znalcom získané údaje z KN boli porovnané so skutkovým stavom. V KN sú evidované ešte pôvodné pozemky. Novovzniknuté pozemky (parc.č. 17557/49, 17557/3) ešte nie sú vedené v popisných (na LV) ani v geodetických údajoch (KM) katastra nehnuteľností.

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

Pozemok: parc.č. 17563/ a parc.č. 17557/49 k.ú. Rača, Bratislava III., v celosti

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1.1 pozemok parc.č. 17563, 17557/49 k.ú. Rača

Predmetné pozemky - parc.č. 17563 a 17557/49 k.ú. Rača sú situované v severozápadnej časti zastavaného územia mestskej časti Rača, v zástavbe sídliskového charakteru, v lokalite medzi ulicami - Horná, zo severnej strany a ulice Kadnárova, z južnej strany. Okolitú zástavbu tvoria viacpodlažné obytné domy a dvojpodlažná budova technického charakteru - bývalá tepláreň.

Pozemok **parc.č. 17563** má výmeru **14 m²**, zastavaná plocha, pozemok je zastavaný plochou murovaného peplárenského komína.

Pozemok **parc.č. 17557/49** má výmeru **200 m²**, evidovaná ako ostatná plocha, plocha je zarastená trávnikom. Pozemok púarc.č. 17557/49 vznikol odčlenením pozemku parc.č. 17557/3.

Predmetný pozemok je veľmi mierne svahovitý, takmer rovinného charakteru. Pozemok je lemovaný zo severozápadnej strany ulicou Horná, z juhovýchodnej strany pozemkom parc.č. 17557/3 s trávnatým porastom (pôvodný pozemok, od ktorého bol odčlenený pozemok parc.č. 1755/49). Zo severovýchodnej a z juhozápadnej strany je lemovaný spevnenými komunikáciami - spojnicami Hornej a Kadnárovej ul.

V predmetnej lokalite je možnosť napojenia všetkých inžinierskych sietí - elektrina, voda, kanalizácia, plyn.

Prístup k nehnuteľnosti - pozemkom parc.č. 17563 a 17557/49 je z Hornej ul. - parc.č. 22871/1-3 a z Kadnárovej ul. parc.č. 22872/1-3 k.ú. Rača pozemky nie sú vedené na LV). Obe ulice sú odbočkou z ľavej strany ulice Pekná cesta.

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, z roku 2007, v znení zmien a doplnkov je predmetné územie stanovené m funkčné využitie územia : **viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101, stabilizované územie** (územie, v ktorom sa podľa ÚP ponecháva súčasné funkčné využitie, bývanie, so stavebnými zásahmi, ktoré nemení charakter stabilizovaného územia. Možné stavebné zásahy - dostavby, prístavby, nadstavby, prestavby a novostavby). V danej lokalite je podľa ÚP je prípustné umiestňovať najmä stavby a zariadenia občianskej vybavenosti a v obmedzenom rozsahu bytové domy do 4 NP, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu.

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam z lokality územia - mestská časť Rača, z funkčného využitia územia - obytná zástavba stavbami obytných domov s doplnkovými stavbami, v blízkosti zariadení občianskej vybavenosti lokálneho charakteru (obchody, služba, školské zariadenia - materské školy, základná škola, gymnázium, strediská zdravotnej starostlivosti, športoviská, v dobrej pešej dostupnosti do 5-15 min. zástavky MHD električka, autobus sú v pešej v dostupnosti do 5-10 min.) a zo situácie na trhu s nehnuteľnosťami pre Hl. mesto SR Bratislavu, ktoré upravujem koeficientami, podľa skutkového stavu (následná tabuľka).

Východisková hodnota MJ pre Hlavné mesto SR Bratislavu je - 66,39 €/m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
17563	zastavaná plocha a nádvorie	14	14,00	1/1	14,00
17557/49	ostatná plocha	200	200,00	1/1	200,00
Spolu výmera					214,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H 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	1,25
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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,0125
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0125$	133,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 214,00 \text{ m}^2 * 133,61 \text{ €/m}^2$	28 592,54 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 17563	1 870,54
parcela č. 17557/49	26 722,00
Spolu	28 592,54

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN k.ú. Rača, podľa GP č. 32/2015 - parc.č. 17563 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 14 m², parc.č. 17557/49 - ostatné plochy vo výmere 200m², k.ú. Rača, okres Bratislava III.

V posudku bola použitá metóda polohovej diferenciacie v zmysle vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z.z. ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

28 592,54 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky parc.č. 17563, 17557/49 k.ú. Rača	
k.ú. Rača - parc. č. 17563 (14 m ²)	1 870,54
k.ú. Rača - parc. č. 17557/49 (200 m ²)	26 722,00
Spolu VŠH	28 592,54
Zaokrúhlená VŠH spolu	28 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **28 600,00 €**

Slovom: **Dvadsaťosemtisícšesťsto Eur**

V Bratislave dňa 29.11.2015

Ing. arch. Anna Zajková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1502412 SNM/15/89/MD zo dňa 30.10.2015, kópia 1xA4
- Situácia nehnuteľnosti - 1x A4
- Geometrický plán č. 32/2015 na oddelenie p.č. 17557/49 a určenie práv k nehnuteľnostiam p.č. 17557/49, 17563, úradne overený 29.10.2015 pod č. 2198/2015 - 4x A4
- Územnoplánovacia informácia: MAGS ORM 47649/15-298189 zo dňa 21.7.2015, oddelenie územného rozvoja mesta kópia - 3x A4
- Grafický podklad z katastrálnej - 1x A4
- Aktuálny výpis z KN z LV č. 39 kat. územie Rača, okres Bratislava III., vytlačený 29.11.2015 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk) - 5x A4
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na poz. č. 17563 kat. územie Rača, okres Bratislava III., vytlačená 29.11.2015 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk) - 2x
- Fotodokumentácia

prílohy spolu: 18 strán formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 914015 zo dňa 10. marca 2006 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914015.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 341/2015 znaleckého denníka č. 4

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 341/2015

Ing.arch. Anna Zajková