

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

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

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS1401784 SNM/14/82/AD zo dňa 25.06.2014 (doručená dňa 01.07.2014)

ZNALCKÝ POSUDOK

28/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- viacúčelovej budovy s.č. 9767 postavenej na pozemkoch parc. KN „C“ č. 17353/2 a 17353/8, k.ú. Rača, obec: BA-m.č. Rača, okres: Bratislava III (na ul. J. Hagaru č. 7, v Bratislave), evidovanej na liste vlastníctva č. 1628, k.ú. Rača
- pozemky parc. KN „C“ č. 17353/1 a 17353/2, k.ú. Rača, nachádzajúcich sa pri ul. J. Hagaru, obec: BA- m.č. Rača, okres: Bratislava III, evidované na liste vlastníctva č. 1628, k.ú. Rača
- pozemky parc. KN „C“ č. 17353/7 a 17353/8, k.ú. Rača, nachádzajúcich sa pri ul. J. Hagaru, obec: BA- m.č. Rača, okres: Bratislava III, evidované na liste vlastníctva č. 10070, k.ú. Rača
- pozemok parc. KN „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača, nachádzajúci sa pri ul. J. Hagaru, obec: BA- m.č. Rača, okres: Bratislava III, evidovaný na liste vlastníctva č. 9955, k.ú. Rača pre účel zamýšľanej zámeny nehnuteľností

Počet listov (z toho príloh): 56 (30)

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

V Bratislave 11.08.2014

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- viacúčelovej budovy s.č. 9767 postavenej na pozemkoch parc. KN „C“ č. 17353/2 a 17353/8, k.ú. Rača, obec: BA-m.č. Rača, okres: Bratislava III (na ul. J. Hagaru č. 7, v Bratislave), evidovanej na liste vlastníctva č. 1628, k.ú. Rača
- pozemky parc. KN „C“ č. 17353/1 a 17353/2, k.ú. Rača, nachádzajúcich sa pri ul. J. Hagaru, obec: BA- m.č. Rača, okres: Bratislava III, evidované na liste vlastníctva č. 1628, k.ú. Rača
- pozemky parc. KN „C“ č. 17353/7 a 17353/8, k.ú. Rača, nachádzajúcich sa pri ul. J. Hagaru, obec: BA- m.č. Rača, okres: Bratislava III, evidované na liste vlastníctva č. 10070, k.ú. Rača
- pozemok parc. KN „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača, nachádzajúci sa pri ul. J. Hagaru, obec: BA- m.č. Rača, okres: Bratislava III, evidovaný na liste vlastníctva č. 9955, k.ú. Rača

pre účel zamýšľanej zámeny nehnuteľností

2. Dátum vyžiadania posudku: 25.06.2014

(dodanie potrebných podkladov 30.07.2014)

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 30.07.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.08.2014

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
- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS ORM 51641/14-290685-1 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 24.07.2014 na parc.č. 17342/203, k.ú. Rača
- Znalecký posudok č. 62/2012 vypracovaný znalcom Ing. Slávka Magulová zo dňa 16.09.2012 - čiastočná kópia
- Objednávka č. OTS1401784 SNM/14/82/AD, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 25.06.2014

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 04.08.2014 vytvorený cez katastrálny portál - originál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10070 – okres: Bratislava III, obec Bratislava, m.č. Rača, k.ú. Rača zo dňa 04.08.2014 vytvorený cez katastrálny portál - originál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9955 – okres: Bratislava III, obec Bratislava, m.č. Rača, k.ú. Rača zo dňa 30.07.2014 vytvorený cez katastrálny portál - originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 30.07.2014 vytvorená cez katastrálny portál na parc. č. 17353/1, 17353/2, 17353/7 a 17353/8, k.ú. Rača – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 30.07.2014 vytvorená cez katastrálny portál na parc. č. 17342/203, k.ú. Rača – originál
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB – MS SR, ...)
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 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 účely majetkoprávneho vypořádania.

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. porovnávacia 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 porovnávacou metódou

Porovnávacia metóda je založená na princípe porovnania skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a podobne) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)

- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo 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 (napríklad 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 realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné.

Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade neboli k dispozícii relevantné preskúmateľné podklady, nebolo stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou vykonané.

Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľností podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty. Pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti aj pozemky priamo súvisiace s nehnuteľnosťou, ich hodnota sa stanoví výnosovou metódou. Všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti ako celku je potom súčet hodnoty stavby, resp. bytu/nebytového priestoru vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť nie je prenášaná, stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu, k dispozícii neboli relevantné preskúmateľné podklady o prenájme podobných nehnuteľností. Z tohto dôvodu výnosová metóda nebola použitá.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb metódou polohovej diferenciácie

Táto metóda bola aplikovaná na výpočet hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti. Vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH * k_{PD} [€]$$

kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2014, kcu - 2,235 (zdroj: www.usz.sk).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * k_{PD}) [€],$$

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

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daných pozemkov 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 ponukových cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 1628, 10070, 9955 v k.ú. Rača. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 1628, k.ú. Rača**(pozn. znalca - v majetkovej časti sú vypísané len nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia)****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku.	Právny vzťah	Druh ch.n.
17353/ 1	1301	Záhrady	4	1		
17353/ 2	197	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku: 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

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

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. nehn.	Umiestnenie stavby
9767	17353/ 2	20	viacúčelová budova		1
9767	17353/ 8	20	viacúčelová budova		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 9767 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 10070.

Legenda:

Kód druhu stavby 20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

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: Ľarchy

- 1 Vecné bremeno - strieť 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.

List vlastníctva č. 10070, k.ú. Rača**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku.	Právny vzťah	Druh ch.n.
17353/ 7	652	Záhrady	4	1		
17353/ 8	94	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku: 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku: 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
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 Mestská časť Bratislava - Rača, Kubačova 21, Bratislava, PSČ 831 06, SR 1/1
Titul nadobudnutia : Zmluva o prevode Rozh. V-26628/10 zo dňa 30.11.2010.

Časť C: Ľarchy

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

List vlastníctva č. 9955 k.ú. Rača**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.
17342/203	1730	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

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 Šándor Ivan r. Šándor, Ing. a Zuzana Šándorová r. Kuczerová, Nezábudková 22, Šamorín, PSČ 931 01, SR 6/10

Dátum narodenia : 29.09.1964 Dátum narodenia : 02.03.1964

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-6119/08 zo dňa 07.03.2008

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-6791/2008 zo dňa 13.03.2008

2 Holecová Lucia r. Kováčová, Albrechtova 1, Bratislava, PSČ 821 03, SR 2/10

Dátum narodenia : 06.05.1977

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-6791/2008 zo dňa 13.03.2008

3 Herberger Peter r. Herberger, Ing., Topolčianska 18, Bratislava, PSČ 851 05, SR 2/10

Dátum narodenia : 24.07.1980

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-6791/2008 zo dňa 13.03.2008

Časť C: Ľarchy

Por. č.

1 Vecné bremeno - právo stavby na parc.č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008

1 Predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008

2 Vecné bremeno - právo stavby na parc.č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008

2 Predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008

3 Vecné bremeno - právo stavby na parc.č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008

3 Predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná za účasti zástupcu zadávateľa - osôb poverených mestského úradu Bratislava - Rača dňa 30.07.2014.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 30.07.2014.

Zameranie skutkového stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 30.07.2014.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová a technická dokumentácia okrem znaleckého posudku č. 62/2012 vypracovaného Ing. Slávkou Magulovou. Na obhliadke bolo znalcom spravené zameranie stavby. Schématický pôdorys a rez budovou tvorí prílohu znaleckého posudku. Namerané hodnoty sú východiskom pre ohodnotenie nehnuteľnosti. Súčasne boli zaznamenané všetky technické informácie týkajúce sa vybavenia nehnuteľnosti.

Nakoľko nebola zadávateľom predložená doklady o veku budovy, rok začiatku užívania stavby stanovujem znaleckým odhadom na rok 1970, ktorý použila aj znalkyňa Ing. Slávka Magulová v citovanom znaleckom posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie boli použité listy vlastníctva a snímky z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR (umožňuje to Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z.). Rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra zistené neboli. Údaje na poskytnutých dokumentoch sú v súlade so skutkovým stavom.

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

Stavby:

- viacúčelová budova s.č. 9767 postavená na pozemkoch parc. KN „C“ č. 17353/2 a 17353/8, k.ú. Rača, obec: BA-m.č. Rača, okres: Bratislava III (na ul. J. Hagaru č. 7, v Bratislave), evidovaná na liste vlastníctva č. 1628, k.ú. Rača

Pozemky:

- pozemky parc. KN „C“ č. 17353/1 a 17353/2, k.ú. Rača, nachádzajúce sa pri ul. J. Hagaru, obec: BA-m.č. Rača, okres: Bratislava III, evidované na liste vlastníctva č. 1628, k.ú. Rača
- pozemky parc. KN „C“ č. 17353/7 a 17353/8, k.ú. Rača, nachádzajúce sa pri ul. J. Hagaru, obec: BA-m.č. Rača, okres: Bratislava III, evidované na liste vlastníctva č. 10070, k.ú. Rača
- pozemok parc. KN „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača, nachádzajúci sa pri ul. J. Hagaru, obec: BA-m.č. Rača, okres: Bratislava III, evidovaný na liste vlastníctva č. 9955, 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 TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Viacúčelová budova s.č. 9767 - Objekt pre kultúru, na pozemku parc.č. 17353/2 a 17353/8, k.ú. Rača

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby a základná charakteristika

Predmetom ohodnotenia je samostatne stojaca stavba – viacúčelová budova s.č. 9767 na parc. č. 17353/2 a 17353/8, ul. J. Hagaru č. 7, obec Bratislava Rača, k.ú. Rača, okres Bratislava III. Je situovaná v zastavanom území obce v blízkosti bývalého areálu Meopta v mierne svahovitom teréne. Prístup do budovy je z juhovýchodnej strany. Ide o samostatne stojaci nepodpivničený, jednopodlažný objekt.

Objekt v súčasnosti nie je užívateľsky schopný, nie je udržiavaný, je vo veľmi zlom technickom stave s výraznými stopami po vandalizme od neprispôsobivých skupín obyvateľstva. V minulosti slúžil ako kultúrne stredisko.

V danej lokalite je možnosť napojenia na verejnú elektrickú sieť, verejný vodovod, verejný plynovod, verejná kanalizácia. Objekt bol napojený na inžinierske siete v nasledovnom rozsahu: elektrická prípojka, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka. V súčasnosti je objekt od všetkých uvedených médií odstavený.

Doklady o veku stavby neboli predložené, nakoľko sa nezachovali. Odborným posúdením stavebného štýlu, dobových prvkov, pôvodných použitých stavebných prvkov a materiálov, ako aj posúdením obdobia v ktorom bola dotknutá lokalita mesta budovaná, odhadujem pravdepodobný rok postavenia stavby a dania do užívania na rok 1970. K stanoveniu veku prispeli aj údaje od zástupcu zadávateľa, ktorý čerpal zo znaleckého posudku č. 62/2012 vypracovaného znalkyňou Ing. Slávkou Magulovou. V tomto znaleckom posudku je uvažovaný začiatok užívania stavby od roku 1970 a tento údaj bude použitý pre stanovenie opotrebenia.

Dispozičné riešenie

Objekt pozostáva z jedného nadzemného podlažia. Je nepodpivničený. Pôdorysný tvar objektu je obdĺžnik. Zo vstupnej chodby sú na pravej strane prístupné sociálne zariadenia (toalety aj sprchové kúty) zvlášť pre dámy a zvlášť pre pánov. Oproti vstupným dverám je chodba, ktorá ide pozdĺž celej budovy a z ktorej sú samostatne prístupné jednotlivé miestnosti.

Konštrukčná charakteristika a technický popis vyhotovenia v čase obhliadky

Technický stav nehnuteľnosti v čase obhliadky odzrkadľuje skutočnosť, že daná budova je momentálne opustená, neslúži svojmu účelu, neinvestuje sa do nej a neprispôsobiví spoluobčania ju značne poškodili vandalizmom. V čase obhliadky boli zjavné stopy vandalizmu a znehodnotenia. Nehnuteľnosť vyžaduje kompletnú rozsiahlu rekonštrukciu.

Konštrukcie sú v nasledujúcom vyhotovení:

Základy: pásové monolitické, hrúbky cca. 200 mm

Nosné zvislé konštrukcie: murované z pórobetónových kvádrov, hrúbka obvodových stien cca. 250 mm, vykazujú viaceré praskliny okolo okien a na atike

Deľiace konštrukcie: murované

Vonkajšie povrchy: ušľachtilá omietka, značne poškodená vandalizmom (nástreky)

Vnútorne úpravy povrchov: vápenné hladké omietky, v kúpeľniach - keramické obklady stien - značne poškodená, na niektorých miestach sú stopy po plesni

Stropy: železobetónová doska

Strecha: plochá strecha so živičnou krytinou

Klmpiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu

Výplne otvorov: drevené okná - všetky sú poškodené - vybité, vstupné dvere hliníkové, interiérové dvere - boli drevené hladké v ocelových zárubniach - momentálne všetky poškodené, mnohé sa tam nenachádzajú

Podlahy: v obytných miestnostiach - z lepených povlakových materiálov (PVC) - značne poškodené, vytrhané, v sociálnych zariadeniach - dlažba

Ústredné vykurovanie - pôvodné ústredné vykurovanie je nefunkčné, je odpojené od prívodu, radiátory sú vytrhané (nie sú)

Elektroinštalácia - pôvodná svetelná a motorická, prívod je odpojený

Kanalizácia: zriadená

Hygienické zariadenia: z väčšej časti bez vybavenia, kúpeľne a WC sú značne poškodené -vytrhané a vyrozbíjané zariadenia a neslúžia svojmu účelu

Vek, životnosť a opotrebenie

Životnosť určujem odborným odhadom vzhľadom technický stav na 60 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
0,2*23,8*11,8+0,25*0,25*0,2*4	56,22
Vrchná stavba	

23,8*11,8*3,63+0,25*0,25*3,63*4	1 020,36
Zastrešenie	
23,8*11,8*0,25+0,25*0,25*0,25*4	70,27
Obstavaný priestor stavby celkom	1 146,85

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre vedu, kultúru a osvetu - ostatné

KS:

1261 Budovy na kultúru a verejnú zábavu

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 970 / 30,1260 = 98,59 €/m³

Koeficient konštrukcie:

k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	23,8*11,8+0,25*0,25*4	281,09	Repr. 3,63		3,63

Priemerná zastavaná plocha:

(281,09) / 1 = 281,09 m²

Priemerná výška podlaží:

(281,09 * 3,63) / (281,09) = 3,63 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

k_{ZP} = 0,92 + (24 / 281,09) = 1,0054

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,63) = 0,8785

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,42	100	7,42
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,90	15,30	18,88	100	18,88
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,89	100	9,89
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,42	100	7,42
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,71	100	3,71
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,24	100	1,24
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,30	2,10	2,60	100	2,60
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,70	2,80	3,46	100	3,46
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,47	75	1,85
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,94	50	2,47
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	7,42	10	0,74

14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	2,60	80	2,08
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	6,18	50	3,09
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,42	90	6,68
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,24	100	1,24
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,71	100	3,71
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,71	100	3,71
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,70	2,10	2,60	30	0,78
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	3,09	100	3,09
	Spolu	100,00		80,90	100,00		84,06

Rozostavanosť stavby: 84,06 %
 Nedokončenosť stavby: 15,94 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 80,90 / 100 = 0,8090$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 98,59 \text{ €/m}^3 * 2,235 * 0,8090 * 1,0054 * 0,8785 * 0,939 * 1,10$
 $VH = 162,6289 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Viacúčelová budova s.č. 9767	1970	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$1146,85 \text{ m}^3 * 162,6289 \text{ €/m}^3$	186 510,95
Nedokončenosť	-15,94 % z 186 510,95	-29 729,84
Východisková hodnota		156 781,11
Technická hodnota	26,67 % z 156 781,11 €	41 813,52

Dokončenosť stavby: $(156 781,11 \text{ €} / 186 510,95 \text{ €}) * 100 \% = 84,06 \%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vstupné schodisko

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $4+3,4+2,2+1,93*2+1,62*2+1,32*2 = 19,34 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstupné schodisko	1970	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,34 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,235 * 1,10$	339,49
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 339,49 \text{ €}$	90,54

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Viacúčelová budova s.č. 9767	156 781,11	41 813,52
Vstupné schodisko	339,49	90,54
Celkom:	157 120,60	41 904,06

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

- Hodnotená nehnuteľnosť – **stavba s.č. 9767, k.ú. Rača** (bývalé kultúrne stredisko Elán) vrátane pozemkov na ktorých stojí nehnuteľnosť (**parcely KN registra C parc. č. 17353/2, 17353/8**, k.ú. Rača) a príľahlých pozemkov (**parcely KN registra C parc. č. 17353/1, 17353/7**, k.ú. Rača) sa nachádza v okrese Bratislava III, obec BA- Rača, k.ú. Rača, v zastavanej časti obce, na ul. J. Hagaru v blízkosti bývalého areálu Meopta. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je po spevnenej mestskej komunikácii. Daná lokalita sa nachádza cca. 500 m od obytnej časti zastavanej bytovými domami. 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 inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie).

Pozemky sa nachádzajú v mierne svahovitom teréne. Daná lokalita ma dobrú občiansku vybavenosť.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

- Hodnotená nehnuteľnosť – pozemok parcela KN registra C **parc. č. 17342/203**, k.ú. Rača sa nachádza v okrese Bratislava III, obec BA- Rača, k.ú. Rača, v zastavanej časti obce, na ul. J. Hagaru v existujúcej zástavbe bytových domov.

Pristup 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 %.

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:

- Hodnotená nehnuteľnosť – **stavba s.č. 9767, k.ú. Rača** nie je v súčasnosti využívaná, je v zlom technickom stave a neslúži svojmu účelu. V minulosti slúžila táto budova ako kultúrne stredisko ELÁN. K jej ďalšiemu využitiu je nevyhnutná kompletná zásadná rekonštrukcia.
- Pozemky na ktorých stojí nehnuteľnosť stavba s.č. 9767, k.ú. Rača (parcely KN registra C **parc. č. 17353/2, 17353/8**, k.ú. Rača) a príslušné pozemky (parcely KN registra C **parc. č. 17353/1, 17353/7, k.ú. Rača**) sú v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava (podľa ÚPI č- MAGS ORM 51641/14-290685 - v prílohe) určené na funkčné využitie: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód 501), rozvojové územie, regulačný kód G**. Ide o územie slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopolodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti Rača pripúšťajú: index podlažných plôch 1,8, zástavbu mestského typu, index zastavaných plôch max. 0,3 a koeficient zelene min. 0,2.
- Hodnotená nehnuteľnosť – pozemok parcela KN registra C **parc. č. 17342/203, k.ú. Rača** je v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava (podľa ÚPI č- MAGS ORM 51641/14-290685-1 - v prílohe) určené na funkčné využitie: **viacpodlažná zástavba obytného územia (kód 101), stabilizované územie**. Ide o územie slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia. 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.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

- Pri obhliadke bolo zistené značné znehodnotenie **stavby s.č. 9767, k.ú. Rača**, pravdepodobne od konfliktných - neprispôsobivých skupín obyvateľstva. Stavba je v neudržiavanom stave, vyžaduje opravu. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená.

- Na nehnuteľnostiach – **pozemkoch parc. č. 17353/1, 17353/2, 17353/7, 17353/8, k.ú. Rača** nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená.
- Na nehnuteľnosti – **pozemku parc. č. 17342/203, k.ú. Rača**, sú na liste vlastníctva č. 9955, k.ú. Rača zapísané nasledovné ťarchy, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Časť C: Ťarchy

Por. č.

- 1 Vecné bremeno - právo stavby na parc.č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008
- 1 Predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008
- 2 Vecné bremeno - právo stavby na parc.č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008
- 2 Predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008
- 3 Vecné bremeno - právo stavby na parc.č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008
- 3 Predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydananej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Lokalita je obytná a odporúčaný priemerný koeficient predajnosti pre Bratislavu - pre nebytové budovy je Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ŽU v Žiline – pre občianske stavby v rozmedzí 0,6 až 0,8, pre ostatné nebytové budovy 0,5-0,7. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený so zreteľom na zohľadnenie polohy, kde sa nehnuteľnosť nachádza, záujmu o kúpu a prenájom podobných nehnuteľností, napojenia na infraštruktúru.

Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti, dostupnosť centra mesta, typ nehnuteľnosti, vek nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, vo výpočte počítam s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie = 0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. Triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,060	8	0,48
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				

	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,330	7	2,31
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,330	20	6,60
	Spolu			180	143,76

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 143,76 / 180$	0,799
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 41\,904,06 \text{ €} * 0,799$	33 481,34 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky KN „C“ parc. č. 17353/1, 17353/2, k.ú. Rača

POPIS

Pozemok - parcely KN registra C parc. č. 17353/1, druh Záhrady o výmere 1301 m² a parc.č. 17353/2, druh Zastavané plochy a nádvoria o výmere 197 m², k.ú. Rača sa nachádza v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v mierne svahovitom teréne mestskej časti Bratislava – Rača na ulici J. Hagaru, v časti Krasňany. Pozemok v súčasnosti tvorí súvislú plochu parkovej zelene - z časti je zatravněný a z časti spevnený asfaltom a nachádza sa vo vlastníctve Hl. mesta SR - Bratislavy. Časť pozemku (parc. č. 17353/2 je zastavaná stavbou). Prístup k pozemku je od ulice Vrbenkého, cez parcelu č. 17353/9, k.ú. Rača, na ktorú nie je založený list vlastníctva.

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, nad obytňou oblasťou, v blízkosti bývalého areálu Meopta (ks – 1,3, kp – 1,00). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú bytové domy (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 (elektrickým, autobusom) (kd – 0,9). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie) (ki-1,3). 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: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód 501), rozvojové územie** (kz – 1,1). Redukujúci faktory neboli zistené (kr - 1,00).

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 /ponuky č. 5, 6, 7/. Ponukové ceny porovnateľných pozemkov v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 100 EUR/m² - 133 EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností, považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (111,08 €/m²) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
17353/1	záhrada	1301	1301,00	1/1	1301,00
17353/2	zastavaná plocha a nádvorie	197	197,00	1/1	197,00
Spolu výmera					1 498,00

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	1,30
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	1,00

	vybavením	
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	4. priemyselná poloha	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,10 * 1,00$	1,6731
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6731$	111,08 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 1\,498,00 \text{ m}^2 * 111,08 \text{ €/m}^2$	166 397,84 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 17353/1	144 515,08
parc. č. 17353/2	21 882,76
Spolu	166 397,84

3.2.1.1.2 Pozemky KN „C“ parc. č. 17353/7, 17353/8, k.ú. Rača

POPIS

Pozemok - parcely KN registra C parc. č. 17353/7, druh Záhrady o výmere 652 m² a parc.č. 17353/8, druh Zastavané plochy a nádvoria o výmere 94 m², k.ú. Rača sa nachádza v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v mierne svahovitom teréne mestskej časti Bratislava – Rača na ulici J. Hagaru, v časti Krasňany. Pozemok v súčasnosti tvorí súvislú plochu parkovej zelene - z časti je zatrávnený a z časti spevnený asfaltom a nachádza sa vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava - Rača. Časť pozemku (parc. č. 17353/8 je zastavaná stavbou). Prístup k pozemku je od ulice Vrbenského, cez parcelu č. 17353/9, k.ú. Rača, na ktorú nie je založený list vlastníctva.

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, nad obytnou oblasťou, v blízkosti bývalého areálu Meopta (ks – 1,3, kp – 1,00). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú bytové domy (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) (ki-1,3). 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: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód 501), rozvojové územie** (kz – 1,1). Redukujúci faktory neboli zistené (kr - 1,00).

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 /ponuky č. 5, 6, 7/. Ponukové ceny porovnateľných pozemkov v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 100 EUR/m² - 133 EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností, považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (111,08 €/m²) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
17353/7	záhrada	652	652,00	1/1	652,00
17353/8	zastavaná plocha a nádvorie	94	94,00	1/1	94,00
Spolu výmera					746,00

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	1,30
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	4. priemyselná poloha	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,10
k _R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,10 * 1,00$	1,6731
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6731$	111,08 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 746,00 \text{ m}^2 * 111,08 \text{ €/m}^2$	82 865,68 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 17353/7	72 424,16
parcela č. 17353/8	10 441,52
Spolu	82 865,68

3.2.1.1.3 Pozemky KN „C“ parc. č. 17342/203, k.ú. Rača

POPIS

Pozemok - parcely KN registra C parc. č. 17342/203, druh Ostatné plochy o výmere 1730, k.ú. Rača sa nachádza v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinatom teréne mestskej časti Bratislava – Rača na ulici J. Hagaru, v časti Krasňany. Pozemok v súčasnosti tvorí súvislú plochu parkovej zelene. Prístup k pozemku je od ulice J. Hagaru po spevnenej mestskej komunikácii.

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 – 1,20). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú bytové domy (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 výrazne zvýšený záujem o kúpu pozemkov nakoľko podľa územného plánu mesta Bratislava je územie určené na funkčné využitie: : **viacpodlažná zástavba obytného územia (kód 101), stabilizované územie** (kz – 1,8). Redukujúci faktory neboli zistené (kr - 1,00).

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 /ponuky č. 1, 2, 3, 4/. Ponukové ceny porovnateľných pozemkov v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 180 EUR/m² - 320 EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností, považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (252,96 €/m²) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
17342/203	ostatná plocha	1730	1730,00	1/1	1730,00

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	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,80 * 1,00$	3,8102
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,8102$	252,96 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,730,00 \text{ m}^2 * 252,96 \text{ €/m}^2$	437 620,80 €

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 11.08.2014, 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:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 33 481,34 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 686 884,32 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Viacúčelová budova s.č. 9767	33 409,00
Vstupné schodisko	72,34
Pozemky	
Pozemky KN „C“ parc. č. 17353/1, 17353/2, k.ú. Rača - parc. č. 17353/1 (1 301 m ²)	144 515,08
Pozemky KN „C“ parc. č. 17353/1, 17353/2, k.ú. Rača - parc. č. 17353/2 (197 m ²)	21 882,76
Pozemky KN „C“ parc. č. 17353/7, 17353/8, k.ú. Rača - parc. č. 17353/7 (652 m ²)	72 424,16
Pozemky KN „C“ parc. č. 17353/7, 17353/8, k.ú. Rača - parc. č. 17353/8 (94 m ²)	10 441,52
Pozemky KN „C“ parc. č. 17342/203, k.ú. Rača - parc. č. 17342/203 (1 730 m ²)	437 620,80
Spolu VŠH	720 365,66
Zaokrúhlená VŠH spolu	720 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **720 000,00 €**

Slovom: **Sedemstodvadsaťtisíc Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na nehnuteľnosti – **pozemku parc. č. 17342/203, k.ú. Rača**, sú na liste vlastníctva č. 9955, k.ú. Rača zapísané nasledovné ťarchy, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Časť C: Ťarchy

Por. č.

- 1 Vecné bremeno - právo stavby na parc.č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008
- 1 Predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008
- 2 Vecné bremeno - právo stavby na parc.č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008
- 2 Predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008
- 3 Vecné bremeno - právo stavby na parc.č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008
- 3 Predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008

V Bratislave dňa 11.08.2014

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 04.08.2014 vytvorený cez katastrálny portál – (8 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10070 – okres: Bratislava III, obec Bratislava, m.č. Rača, k.ú. Rača zo dňa 04.08.2014 vytvorený cez katastrálny portál – (1 x A4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9955 – okres: Bratislava III, obec Bratislava, m.č. Rača, k.ú. Rača zo dňa 30.07.2014 vytvorený cez katastrálny portál – (2 x A4)
4. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 30.07.2014 vytvorená cez katastrálny portál na parc. č. 17353/1, 17353/2, 17353/7 a 17353/8, k.ú. Rača – (1 x A4)
5. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 30.07.2014 vytvorená cez katastrálny portál na parc. č. 17342/203, k.ú. Rača – (1 x A4)
6. 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)
7. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS ORM 51641/14-290685-1 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 24.07.2014 na parc.č. 17342/203, k.ú. Rača – (3 x A4)
8. Znalecký posudok č. 62/2012 vypracovaný znalcom Ing. Slávka Magulová zo dňa 16.09.2012 - čiastočná kópia – (2 x A4)
9. Pôdorys a rez objektom - (2x A4)
10. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (2 x A4)
11. Fotodokumentácia – (3 x A4)
12. Objednávka č. OTS1401784 SNM/14/82/AD, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 25.06.2014 – (1 x A4)