

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. OTS1602827 SNM/16/091/MD zo dňa 12.12.2016 (doručená dňa 14.12.2016)

ZNALCKÝ POSUDOK

72/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemok KN „C“ parc. č. 146/1, k.ú. Rača, zapísaný na liste vlastníctva č. 72, k.ú. Rača pre účel zamýšľaného prevodu vlastníckych práv

Počet listov (z toho príloh): 21(11)

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

V Bratislave 27.12.2016

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemok KN „C“ parc. č. 146/1, k.ú. Rača, zapísaný na liste vlastníctva č. 72, k.ú. Rača pre účel zamýšľaného prevodu vlastníckych práv

2. Dátum vyžiadania posudku: 12.12.2016 (objednávka doručená 14.12.2016)

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 25.12.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.12.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIC 49095/16-312425 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 04.08.2016 na pozemok parc.č.146/1, k.ú. Rača, s prílohou – vyznačením parcely
- Objednávka č. OTS1602827 SNM/16/091/MD zo dňa 12.12.2016, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481)

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

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 72– okres: Bratislava III, obec Bratislava, m.č. Rača, k.ú. Rača zo dňa 25.12.2016 - čiastočný vytvorený cez katastrálny portál - originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 25.12.2016 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ č. 146/1, 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 účely zamýšľaného prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

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 diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

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

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

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 diferenciacie bola porovnaná s dostupnými hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 72, k.ú. Rača. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 72, k.ú. Rača - čiastočný

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

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.
146/ 1	104	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

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 HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM.1 IČO:
Titul nadobudnutia : podľa LV v prílohe

1/1

Časť C: Ľarchy

Bez zápisu.

Iné údaje: podľa LV v prílohe
Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 25.12.2016.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 25.12.2016 z verejnej komunikácie, nakoľko nebol vlastníkom zabezpečený prístup k pozemku.

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 KN „C“ parc. č. 146/1, k.ú. Rača, zapísaný na liste vlastníctva č. 72, k.ú. Rača

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

Ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 72, k.ú. Rača

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

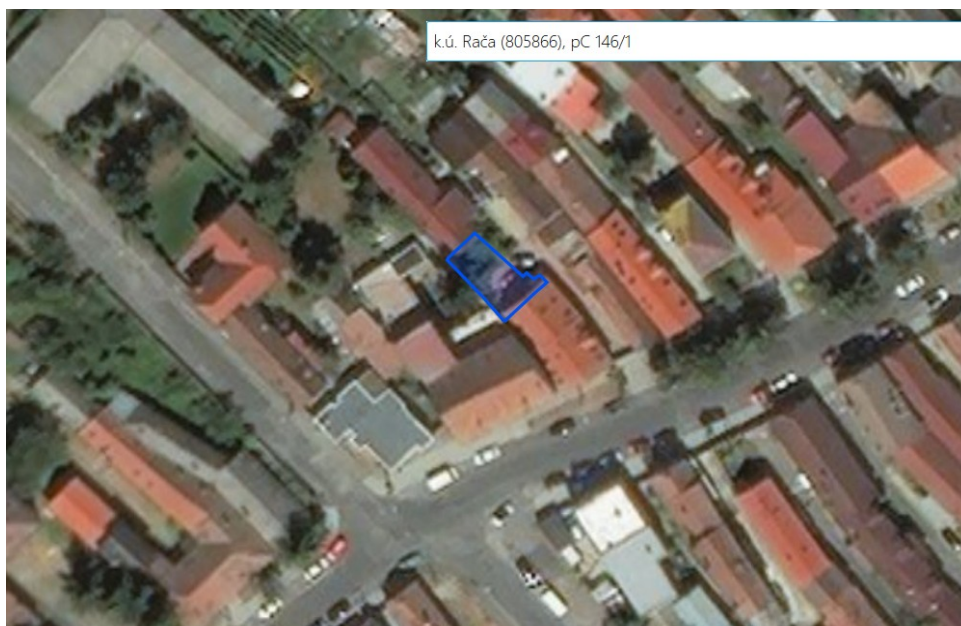
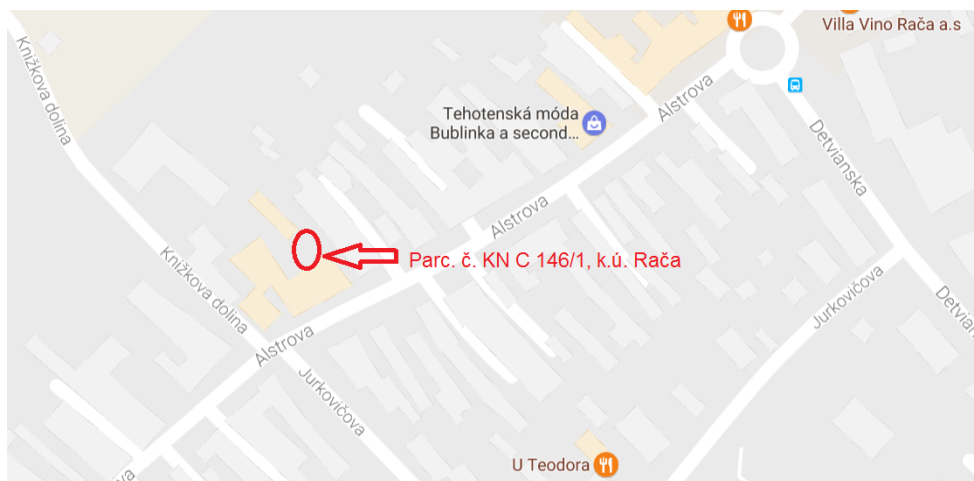
Pozemok „KN C“ parc. č. 146/1, k.ú. Rača sa nachádza v okrese Bratislava III, obec BA- Rača, k.ú. Rača, v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich rodinných domov pri ul. Alstrova.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR, do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne. Daná lokalita ma kompletnú občiansku vybavenosť.

Prístup k hodnotenému pozemku je z miestnej komunikácie po spevnenej komunikácii (časť dvora) v spoluvlastníctve ohodnocovaného pozemku. Pozemok sa nachádza v uzavretom dvore, bez verejného prístupu. Hodnotený pozemok parc. č. 146/1, k.ú. Rača, je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria a nachádzajú sa na ňom spevnené plochy (priestor pre parkovanie) a záhrada. V súčasnosti je využívaný pravdepodobne vlastníkmi susediacich pozemkov.

Dostupnosť do centra je cca 15 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).

Životné prostredie v okolí domu je tiché, bez poškodenia ovzdušia, bez nadmernej hlučnosti. Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt je v vyšší ako ponuka pri predaji stavebných pozemkov v danej lokalite.



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. 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.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je v súčasnosti využívaná ako zastavaná plocha a záhrada.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIČ 49095/16-312425 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 04.08.2016 na pozemok parc.č.146/1, k.ú. Rača – v prílohe) určená pre málopodlažnú zástavbu obytného územia (kód 102), stabilizované územie.

Iné využitie ako v súčasnosti (plocha na parkovanie a záhrada) je možné v obmedzenom rozsahu – vzhľadom na výmeru a skutočnosť, že predmetný pozemok parc. č. 146/1, k.ú. Rača spadá do OP NKP kostola sv. Filipa a Jakuba.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti, okrem skutočnosti, že predmetný pozemok parc. č. 146/1, k.ú. Rača spadá do OP NKP kostola sv. Filipa a Jakuba.

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Zaťaženie hlukom je z bežnej dopravy. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite. Prístup k hodnotenému pozemku je z miestnej komunikácie po spevnenej komunikácii – z parc. č. 151/6, k.ú. Rača (spoločný dvor) v spoluvlastníctve ohodnocovaného pozemku.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok parc. č. 146/1, k.ú. Rača

POPIS

Pozemok parcela KN registra C parc. č. 146/1, k.ú. Rača, druh Zastavané plochy a nádvoria o výmere 104, k.ú. Rača sa nachádzajú v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Rača pri ulici Alstrova, v časti Rača. Pozemok v súčasnosti tvoria zastavanú plochu spevnenou plochou a záhrada. Prístup k pozemku je od ulice Alstrova od spevnenej mestskej komunikácii po spevnenej komunikácii v spoluvlastníctve vlastníka ohodnocovaného pozemku (dvora).

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 – 1,5, kp – 1,20). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú štandardné rodinné domy (kv-1,00). Prístup k pozemku je z pozemku parc. č. 151/6, k.ú. Rača (spoločný dvor) v spoluvlastníctve vlastníka hodnoteného pozemku. Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca. 15 -20 min, prostriedkami MHD (električkám, autobusom) al. autom (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 102), stabilizované územie (kz – 1,4). Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosť, že pozemok má len malý predpoklad iného využitia ako v súčasnosti - veľkosť pozemku, ochranné pásmo kultúrnej pamiatky, prístup cez spoločný dvor (kr – 0,8).

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 plnohodnotných nezastavaných stavebných pozemkov v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 160,- EUR/m² - 303,- EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov) považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (168,64 €/m²) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
146/1	zastavaná plocha a nádvorie	104	104,00	1/1	104,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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	1,50
kv 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	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,40 * 0,80$	2,5402
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5402$	168,64 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 104,00 \text{ m}^2 * 168,64 \text{ €/m}^2$	17 538,56 €

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 27.12.2016, 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:

17 538,56 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc. č. 146/1, k.ú. Rača - parc. č. 146/1 (104 m ²)	17 538,56
Spolu VŠH	17 538,56
Zaokrúhlená VŠH spolu	17 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **17 500,00 €**

Slovom: **Sedemnásttisícpäťsto Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne mimoriadne riziká spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti.

V Bratislave dňa 27.12.2016

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1602827 SNM/16/091/MD zo dňa 12.12.2016, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 72– okres: Bratislava III, obec Bratislava, m.č. Rača, k.ú. Rača zo dňa 25.12.2016 - čiastočný vytvorený cez katastrálny portál - (2 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 25.12.2016 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ č. 146/1, k.ú. Rača – (1 x A4)
4. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIC 49095/16-312425 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 04.08.2016 na pozemok parc.č.146/1, k.ú. Rača, s prílohou – vyznačením parcely– (5 x A4)
5. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
6. Fotodokumentácia – (1 x A4)