

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

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

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS1801322 SNM/18/048/MD

ZNALECKÝ POSUDOK

115/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **novovzniknutý pozemok „KN C“ parc. č. 891/289, k.ú. Rača**, ktorý vznikol odčlenením od parc. „KN E“ č. 748/1, k.ú. Rača na základe geometrického plánu č. 35/2018, ktorý bol zhotovený Ing. Jozefom Michalcom dňa 10.05.2018, autorizačne overený Ing. Milicou Vaškovou, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava dňa 22.05.2018 pod č. 1076/2018, pre účel zamýšľaného predaja nehnuteľnosti

Počet listov (z toho príloh): 35 (24)

Počet vyhotovení: 3 + 1 archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **novovzniknutý pozemok „KN C“ parc. č. 891/289, k.ú. Rača**, ktorý vznikol odčlenením od parc. „KN E“ č. 748/1, k.ú. Rača na základe geometrického plánu č. 35/2018, ktorý bol zhotovený Ing. Jozefom Michalcom dňa 10.05.2018, autorizačne overený Ing. Milicou Vaškovou, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava dňa 22.05.2018 pod č. 1076/2018

2. Účel znaleckého posudku

Zamýšľaný predaj nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 25.08.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 03.09.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a) Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 55343/17-416502 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 07.12.2017 na časť pozemku parc. č. 891/115, k.ú. Rača
- Vyznačenie pozemkov na mape
- Geometrický plán č. 35/2018, ktorý bol zhotovený Ing. Jozefom Michalcom dňa 10.05.2018, autorizačne overený Ing. Milicou Vaškovou, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava dňa 22.05.2018 pod č. 1076/2018
- Objednávka č. OTS1801322 SNM/18/048/MD zo dňa 12.04.2018, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481)

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

5.b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 400, čiastočný, k.ú. Rača zo dňa 01.09.2018 cez katastrálny portál – originál
- Výpis z katastra nehnuteľností, na parc. č. 891/115. Rača zo dňa 01.09.2018 cez katastrálny portál – originál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 01.09.2018 vytvorená cez katastrálny portál - originál
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, realitné portály)
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon NRSR č. 162/1995 Z.z. – Katastrálny zákon 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.

- 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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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.

Definície pojmov

- *Všeobecná hodnota (VŠH)*: Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
- *Pozemok*- Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku (definícia na základe katastrálneho zákona)
- *Parcela* - Je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla (definícia na základe katastrálneho zákona)

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA

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.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Ide o porovnanie 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 (m²) 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 reálnych 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.).

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Z daných možných metód a postupov znalec vyberie a použije vhodnú metódu (odôvodnenie v časti II, bod 1a) výpočtu.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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.

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:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
kPD - 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:

Nehnutelnosť je v katastri nehnuteľnosti evidovaná na liste vlastníctva č. 400, v k.ú. Rača ako časť pozemku „KN E“ č. 748/1, k.ú. Rača. V „KN C“ je pozemok súčasťou parc. č. 891/115, k.ú. Rača (bez evidencie na liste vlastníctva). Vlastník pozemku „KN E“ č. 748/1, k.ú. Rača je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 400, k.ú. Rača

- (pozn.: uvádzané sú len ohodnocované pozemky)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
748/ 1	225	Vinice	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 - VAJNORY

2 - Bratislava

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primacialne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

Titul nadobudnutia: Podľa LV v prílohe

Časť C: Ťarchy

K hodnoteným pozemkom sa nevzťahujú žiadne ťarchy.

Iné údaje: Podľa LV v prílohe

Poznámka: Bez zápisu.

Geometrickým plánom č. 35/2018, ktorý bol zhotovený Ing. Jozefom Michalcom dňa 10.05.2018, autorizačne overený Ing. Milicou Vaškovou, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava dňa 22.05.2018 pod č. 1076/2018 bola parc. „KNE“ č. 748/1, k.ú. Rača rozdelená na parc. č. 748/1, 891/289, k.ú. Rača.

VYKAZ VYMER																
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav						
přkn. vložky	listu vlastn.	Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera	Druh pozemku	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa (sídlo)
		PK	LV	PK	KN-E	KN-C										
	400		748/1			225	vinica	1	891/289	112			(748/1)	113	vinica)	doterajší
								1			748/1	112	891/289	112	zast.pl. 25	IMC Real spol. s r.o. Pri Šajbách Bratislava
spolu:						225						112		112		
				891/115		1544	zast.pl.						891/115	1432	zast.pl. 25	doterajší
													891/289	112	zast.pl. 25	ako v stave právnom
spolu:						1544								1544		

Zmeny na základe geometrického plánu nie sú v súčasnosti evidované v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva, katastrálnej mape.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 25.08.2018.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 25.08.2018 z verejnej komunikácie.

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.

Nesúlad skutkového stavu a poskytnutých dokumentov (list vlastníctva, katastrálna mapa) zistený nebol, okrem skutočnosti:

- Zmeny na základe Geometrickým plánom č. 35/2018, ktorý bol zhotovený Ing. Jozefom Michalcom dňa 10.05.2018, autorizačne overený Ing. Milicou Vaškovou, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava dňa 22.05.2018 pod č. 1076/2018 nie sú zaznamenané v katastri nehnuteľnosti.

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

- **novovzniknutý pozemok „KN C“ parc. č. 891/289, k.ú. Rača**, ktorý vznikol odčlenením od parc. „KN E“ č. 748/1, k.ú. Rača na základe geometrického plánu č. 35/2018, ktorý bol zhotovený Ing. Jozefom Michalcom dňa 10.05.2018, autorizačne overený Ing. Milicou Vaškovou, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava dňa 22.05.2018 pod č. 1076/2018

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

- ostatné nehnuteľnosti (okrem uvedených v bode f) zapísané na liste vlastníctva č. 400, k.ú. Rača

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

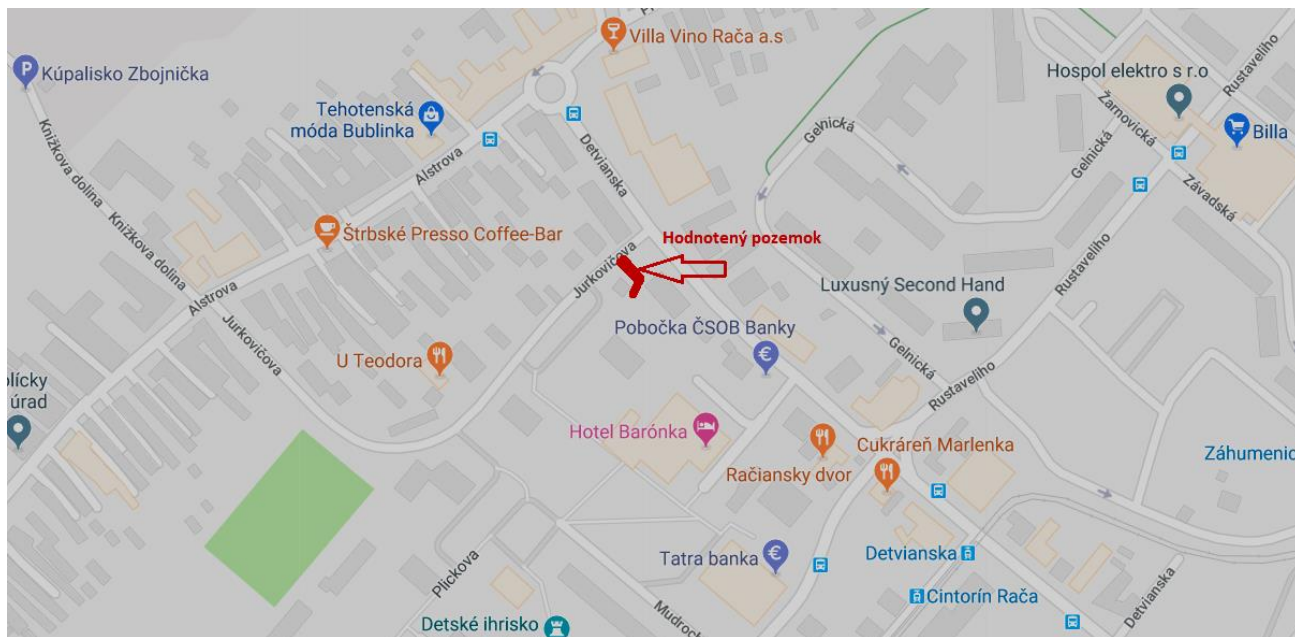
Novovzniknutý pozemok na základe GP - „KN C“ parc. č. **891/289, k.ú. Rača** sa nachádzajú v okrese Bratislava III, obec BA- Rača, k.ú. Rača, v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich bytových a nebytových budov – v blízkosti ulíc Detvianska a Jurkovičova. Hodnotený pozemok sa nachádza pred elektrickou stanicou.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Daná lokalita ma kompletnú občiansku vybavenosť. Prístup k hodnotenému pozemku je z miestnej komunikácie.

Hodnotené pozemky sú evidované ako v „KN E“ ako vinice, v „KN C“ ako zastavané plochy.

Dostupnosť do centra je cca 10 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 bez poškodenia ovzdušia. Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt je podstatne 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 nehnuteľnosti:

Pozemok je v súčasnosti nezastavaný, ide o plochu zelene. Pozemok je umiestnený v blízkosti elektrickej stanice (TS 0054) a na základe platnej ÚPI pozemkom prechádza zemné káblové vedenie 2x22 kV.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIK 55343/17-416502) stabilizované územie, funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101.

Vzhľadom na tvar (tvar písmena L) a malú výmeru - jeho samostatné využitie ako stavebný pozemok nepredpokladám. Jeho využitie je možné pričlenením k susednému pozemku parc. č. 891/80,k.ú. Rača.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. 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.

Riziko s využívaním nehnuteľnosti:

- Pozemok je umiestnený v blízkosti elektrickej stanice (TS 0054) a na základe platnej ÚPI pozemkom prechádza zemné káblové vedenie 2x22 kV.

2.1 Pozemok

POPIS

Hodnotený novovytvorený pozemok, ktorý vznikol na základe GP parc. č. 891/289, k.ú. Rača sa nachádzajú v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava - Rača pri ulici Detviarska a Jurkovičova. Pozemok je v súčasnosti nezastavaný.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
891/289	zastavané plochy a nádvoria	112	112,00	1/1	112,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

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

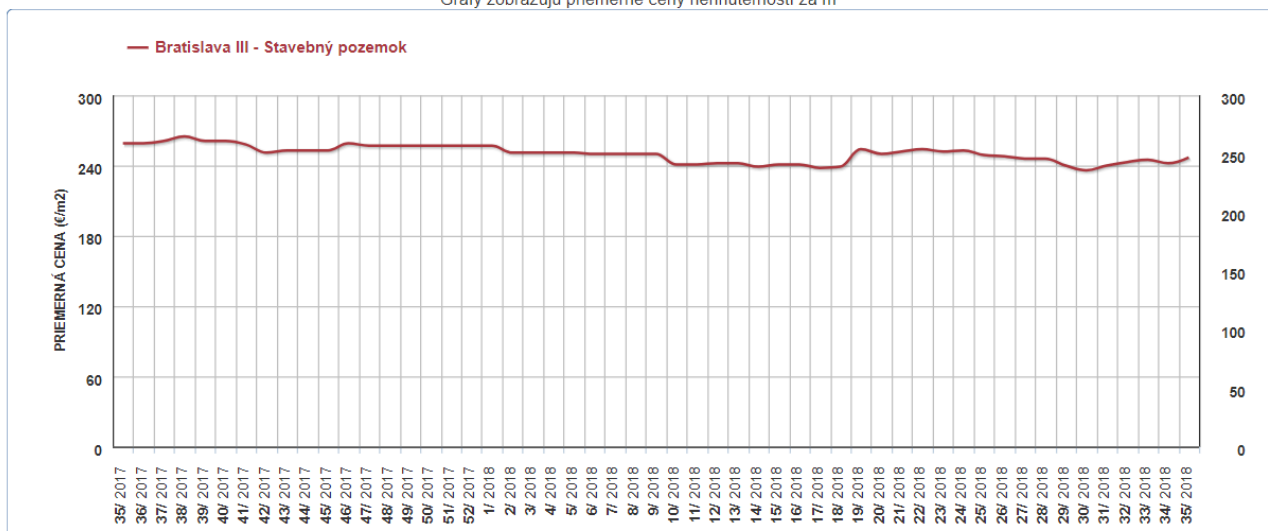
Pozemok sa nachádza v mestskej časti Bratislava - Rača, v obytnej oblasti s občianskou vybavenosťou (ks - 1,5, kf - 1,20). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú štandardné rodinné domy a nebytové budovy (kv-1,00). Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca 15 min autom, ide o územie mesta s hromadnou dopravou (kd - 1,0). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, plynu, optika) (ki-1,5).

Koeficient povyšujúcich faktorov: Pozemok sa nachádza v lokalite, kde je dlhodobo výrazne zvýšený záujem o kúpu pozemkov v Bratislave vo všeobecnosti (kz - 1,5).

Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosť, že ide o pozemok malej výmery, tvaru L, pozemok je umiestnený v blízkosti elektrickej stanice (TS 0054) a na základe platnej ÚPI časťou pozemku prechádza zemné káblové vedenie 2x22 kV - z týchto dôvodov samostatné využitie ako plnohodnotný stavebný pozemok je nepravdepodobné (kr - 0,65).

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 (po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici) v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 150,- EUR/m² - 325,- EUR/m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20% nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²

Taktiež bol vytvorený prehľad ponukových cien na trhu nehnuteľností - pozemkov a priemernej ceny v grafe, ktorý bol prevzatý z portálu www.nehnuteľnosti.sk, stavebné pozemky. Priemerná ponuková cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava III k termínu ohodnotenia je cca 250€/m².

Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov) považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (174,77 €/m²) za objektívnu.

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny 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
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením , - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 0,65	2,6325
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 2,6325	174,77 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 112,00 m ² * 174,77 €/m ²	19 574,24 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **novovzniknutý pozemok „KN C“ parc. č. 891/289, k.ú. Rača**, ktorý vznikol odčlenením od parc. „KN E“ č. 748/1, k.ú. Rača na základe geometrického plánu č. 35/2018, ktorý bol zhotovený Ing. Jozefom Michalcom dňa 10.05.2018, autorizačne overený Ing. Milicou Vaškovou, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava dňa 22.05.2018 pod č. 1076/2018

pre účel zriadenia záložného práva.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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 03.09.2018, 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 diferenciacie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a nehnuteľnosť nedosahuje výnos formou prenájmu.

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

19 574,24 €

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

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 891/289 (112 m ²)	19 574,24
Spolu VŠH	19 574,24
Zaokrúhlená VŠH spolu	19 600,00

Slovom: Devätnásťtisícšesťsto Eur

V Bratislave dňa 03.09.2018

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č OTS1801322 SNM/18/048/MD zo dňa 12.04.2018, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 400, čiastočný, k.ú. Rača zo dňa 01.09.2018 cez katastrálny portál (11 x A4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z parc. č. 891/115. Rača zo dňa 01.09.2018 cez katastrálny portál (1 x A4)
4. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 01.09.2018 vytvorená cez katastrálny portál - (1 x A4)
5. Geometrický plán č. 35/2018, ktorý bol zhotovený Ing. Jozefom Michalcom dňa 10.05.2018, autorizačne overený Ing. Milicou Vaškovou, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava dňa 22.05.2018 pod č. 1076/2018 - (3 x A4)
6. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIC 55343/17-416502 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 07.12.2017 na časť pozemku parc. č. 891/115, k.ú. Rača - (3 x A4)
7. Vyznačenie hodnoteného pozemku na mape (2 x A4)
8. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
9. Fotodokumentácia - (1 x A4)