

Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

písomne č. OTS 2100072 SNM/21005/MA zo dňa 12.1.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1/2021

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemku v k.ú. Rača, registra „C“ parc.č. 891/297 zastavané plochy a nádvorí
o výmere 51m², vytvorený geometrickým plánom č. 11/2019, vo vlastníctve hl.m.
SR Bratislavy.

Počet strán: 25 z toho príloh: 12

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **pozemku v k.ú. Rača, registra „C“ parc.č. 891/297 zastavané plochy a nádvoría o výmere 51m², vytvorený geometrickým plánom č. 11/2019, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

1.2 Účel znaleckého posudku: prevod vlastníctva pozemku pod stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa – vysporiadanie medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 13.1.2021

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 13.1.2021

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. . OTS 2100072 SNM/21005/MA zo dňa 12.1.2021 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OUP 45157/20-86574, zo dňa 11.3.2020
- Geometrický plán č. 11/2019, zo dňa 16.8.2019, úradne overený dňa 5.9.2019, č. G1-1695/2016, vypracoval GE-KA-P, Mlynská 1490/111, Vranov n/T, IČO 40 057 780.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.1.2021, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- Výpis z katastra nehnuteľností – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 891/297
- List vlastníctva č. 400, zo dňa 1.1.2021, pre parcely č. 1497/43,44,45, registra „E“ vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava – pôvodné parcely, dohľadateľný na www.zbgis.sk, nie je súčasťou príloh k posudku.
- Záznam z obhliadky pozemku a stavby na ňom zo dňa 13.1.2021 – fotodokumentácia skutkového stavu.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk,

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávacia metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávacia metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch 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 (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica,

- ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [\text{€}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot K_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

K_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$K_{PD} = K_S \cdot K_V \cdot K_D \cdot K_F \cdot K_I \cdot K_Z \cdot K_R [-],$$

kde:

- K_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- K_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- K_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- K_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- K_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- K_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- K_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku **na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku** sa pri hodnotení redukujúcich faktorov **neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby** (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie jednotlivých objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli vznesené.

II. POSUDOK

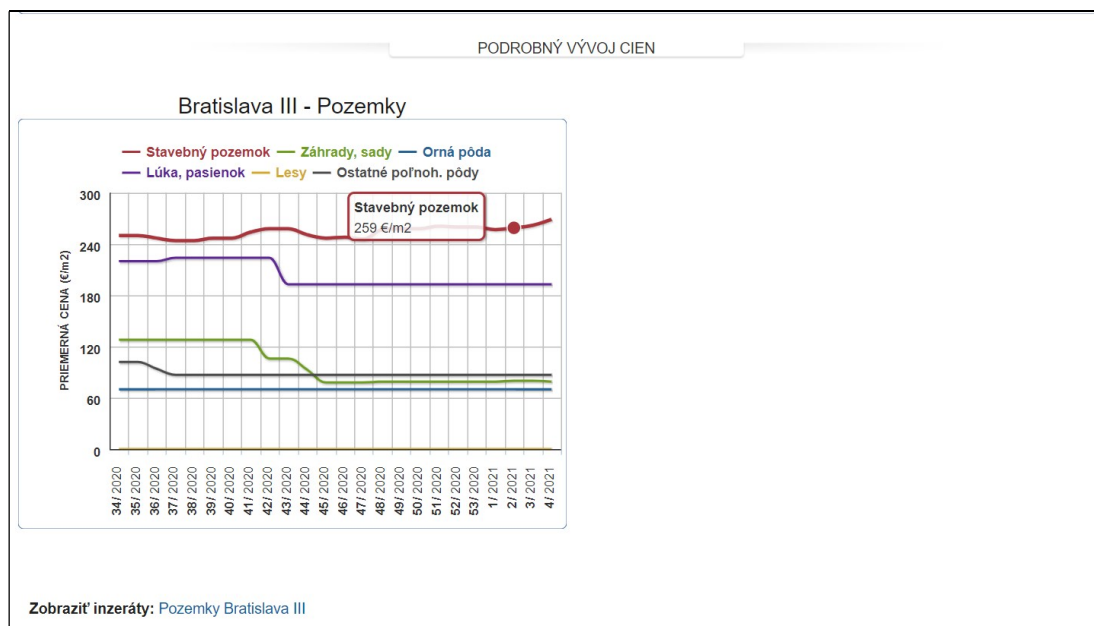
1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá je predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.). Ponúkané sú ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre bývanie.

Pozemky s uvedenými ponukovými cenami majú rozdielne možnosti využitia - zastavania - ako je predmet ohodnotenia (skutočné využitie – stavba občerstvenia – služby, občianska vybavenosť v stabilizovanom území), obvykle majú možnosť vysokého využitia – viacpodlažná bytová zástavba, alebo výmeru vhodnú na stavbu pre rodinné bývanie - IBV. Priemerná cena pozemkov uvádzaná v štatistikách realitných portálov je spracovaná z celého okresu Bratislava III. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava III je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 259 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



Kúpne zmluvy zverejňované na stránkach hl.m. SR Bratislava (https://zverejnovanie.bratislava.sk/dp/id_ktg=1015&p1=15367) sa netýkajú pozemkov pod stavbami občianskej výstavby podobného charakteru a veľkosti, nie sú vhodné do porovnávania, tak aby bol zabezpečený transakčný prístup. Za posledný rok 2020-2021 sú k dispozícii zmluvy prevažne k pozemkom pod stavbami individuálnych garáží (zmluvná cena od 162 do 166eur/m²) alebo zmluva k príľahlej záhrade k rodinnému domu so zmluvnou cenou 199 eur/m², či zmluva za pozemok predzáhradky a prístupu k domu za 126 eur/m².

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, využitia, a v zmysle platnej legislatívy pre účely vysporiadania vlastníctva bez prihliadnutia na záťaž spojenú s existenciou stavby na tomto pozemku. Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad

najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Predmet ohodnotenia nemá založený list vlastníctva. Predmet ohodnotenia je evidovaný v katastri nehnuteľností, k.ú. Rača, okres Bratislava III, obec BA MČ Rača. Pozemok je evidovaný v registri „C“ na katastrálnej mape:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využitia	Právny vzťah	List mapy	Druh chr. N.	Umiest. pozemku
891/297	51	Zastavaná plocha a nádvorie	16		7633		1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

16 - Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označaná súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku: 1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele	Druh stavby	Popis stavby	Iný údaj
10245	891/297	14	Espresso	Pozemok nevysporiadaný

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

Geometrický plán č. 11/2019

V zmysle geometrického plánu č. 11/2019 na určenie vlastníckych vzťahov parciel 891/298-301 a stavby p.č. 891/297, 891/302, ktorý vyhotovil GE-KA-P, Mlynská 1490/111, Vranov n/T, IČO 40 057 780 dňa 16.8.2019, a je úradne overený dňa 5.9.2019, č. G1-1695/2016, je z parcely registra „E“ č. 1497/43,44,45 evidovanej na LV č. 400 vytvorená dielom č. 9, 12 a 15 p.č. 891/297 s celkovou výmerou 51m2.

Kód druhu pozemku podľa nového stavu a stavu podľa registra CKN je zastavaná plocha, kód spôsobu využívania 16-pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom. K pozemku sa podľa GP č. 11/2019 viaže evidencia druhu stavby s kódom 20 – iná budova (hostinec).

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.1.2021 – nehnuteľnosť – pozemky sú v súčasnosti využívané ako plochy pod objektom pohostinstva, bufetu na zastávke električky. Pozemky sú prístupné pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov, k účelu vypracovania posudku nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol zaznamenaný stav nehnuteľnosti - pozemku, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti - z ulice Čachtická, Kubačova, Na Barónke - verejná komunikácia. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z dodanej UPI z 11.3.2020– kód 202. Pozemok p.č. 891/297 tvorí čiastočne plochu pod budovou pohostinstva – zastavaný pozemok. K pozemku je možnosť napojenia na plnohodnotný rozsah IS. Stavba na pozemku nie je predmetom posudku

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, informatívny výpis z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Predmet ohodnotenia – parcela č. 891/297 je evidovaná na katastrálnej mape, pozemok je evidovaný v registri „C“ pozemok nemá založený list vlastníctva.

K dispozícii bol aj geometrický plán na odčlenenie pozemku z pôvodných parciel registrovaných na mape určeného operátu a určenie vlastníctva. Geometrický plán považujem za najvyšší doklad pre identifikáciu

parciel, ohodnotenie bude vykonané v rozsahu, ktorý je určený GP č- 11/2019.

K predmetu ohodnotenia – pôvodným parcelám č. 1497/43,44,45 sa neviažu žiadne ťarchy zapísané na LV č. 400.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemok v k.ú. Rača, registra „C“ parc.č. 891/297 – zastavaná plocha, vo veľkosti 51 m² vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, Čachtickej ul. v Bratislave, zastavaný stavbou pohostinstva.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavba na pozemku nie je predmetom ohodnotenia (pohostinstvo, bufet).

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

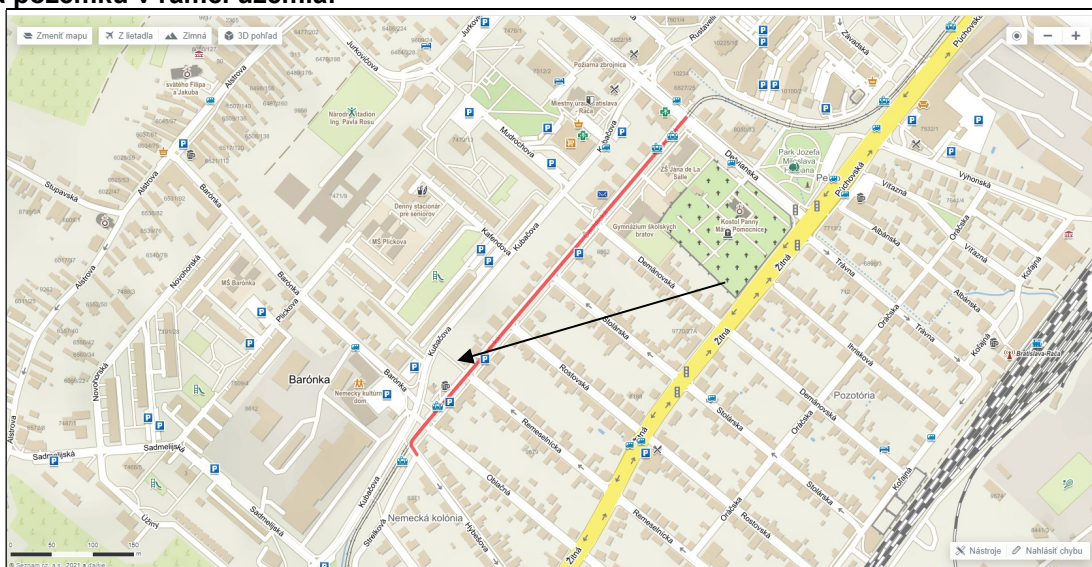
a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Čachtická-Kubačova, v lokalite Nová Rača-Barónka, neďaleko od centra MČ Rača, v hl.m. SR Bratislava, v okrese III. Pozemok je ohraničený z troch strán stavbou pohostinstva, ktorá je na ňom postavená a hranicou pozemku č. 891/302, na ktorom leží zvyšná časť stavby pohostinstva.



Mestská časť Rača je starším sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná v 60. – 80.rokoch minulého storočia v pôvodnej vidieckej časti ako bežné sídlisko, s vysokým počtom obyvateľov s kompletným občianskym vybavením, službami v prízemí domov alebo v samostatných obchodných prevádzkach.

Poloha pozemku v rámci územia:



V súčasnosti sa na území katastra nachádzajú aj novostavby bytových domov (lokalita Slanec), železničná stanica s medzinárodnou dopravou - Vinohrady, kultúrne strediská, športoviská, kúpalisko, turistické a cyklistické trasy s medzinárodným prepojením v oblasti Karpaty. V mestskej časti Rača sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad v lokalite Barónka), zdravotné stredisko školy, škôlky, gymnázium.

Mestská časť je s centrom Starého mesta spojená najmä električkovou traťou (v susedstve pozemku na ulici Čachtická), po ulici Račianska s minimálnym zdržaním v dopravnej špičke. Doprava v mestskej časti je zabezpečená aj autobusmi – MHD. Dopravný koridor mestskej časti však tvorí hlavnú dopravnú tepnu medzi územím hl. m. a okolitými obcami a satelitnými obytnými lokalitami (napr. Svätý Jur, Pezinok, Limbach), odkiaľ obyvatelia denne dochádzajú za prácou, čím je dopravná situácia v území sťažená. Predmet ohodnotenia sa nachádza v centre zastavaného územia obce, v susedstve prevažne rodinných domov solitérnych bytových domov. Pozemok je prístupný pešou chôdzou aj automobilom z verejnej komunikácie. Vybavenie IS je v kompletnom rozsahu. V mestskej časti je kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane kábelovej televízie, rozvodov UK, teplovodu.

Záujem o kúpu pozemkov v k.ú. Rača je zvýšený, najmä o pozemky určené na hromadnú bytovú výstavbu – polyfunkciu alebo na individuálnu bytovú výstavbu napr. lokalite nad Peknou cestou, nad Komisárkami. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom, stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia územie prevažne využívané na bývanie v objektoch IBV a ojedinele hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí. K pozemkom sa v zmysle dodanej ÚPI zo dňa 11.3.2020 viažu regulatívy s kódom 202 – občianska vybavenosť lokálneho významu pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území – stabilizované územie, prípustné v prevládajúcom rozsahu zariadenia poskytujúce verejné stravovanie.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je parcela č. 891/297 registra C:

funkčné využitie územia - OV lokálneho významu, kód 202

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza stavba budovy pohostinstva – jednopodlažná budova. Využitie pozemku považujem za nízke. Pozemok sa nachádza v susedstve električkovej trate. Predpokladám čiastočné obmedzenie využitia pozemku pri stavebnom zásahu v stabilizovanom území formou napr. nadstavby (dosah koľajovej dráhy a trakčného elektrického vedenia). Koľajová dráha je vedená v cestnej komunikácii, orientačné zameranie podľa www.zbgis.sk predstavuje po hranicu p.č. 891/297 dĺžku 7m. Iné ako súčasné využitie neuvažujem, vyššie využitie neuvažujem.

Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky a prístup IS v okolí pozemku.**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Čachtická, Kubačova, po pozemkoch vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava – prístupové chodníky a asfaltové plochy. Na pozemku sa nachádza časť budovy pohostinstva, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby pohostinstva a žiadateľky o odpredaj v jednej osobe s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov na stavbu prihlíadané ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti. Iné riziká spojené so súčasným využívaním neboli zistené.

2.1 Pozemok p.č. 891/297 k.ú. Rača

Ide o pozemok p.č. 891/297, v celosti, obdĺžnikového tvaru situovaný pod časťou budovy pohostinstva, v lokalite s rodinnými domami a v susedstve s električkovým koľajiskom v cestnom telese. Pozemok je v k.ú. Rača v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok občianskej vybavenosti v stabilizovanom území, kód využitia 202. Súčasné= využitie – pozemok pod časťou budovy občianskej vybavenosti.

Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva, avšak záujem je najmä o pozemky s vysokou možnosťou využitia - pre účely IBV, hromadného bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný. Redukujúci faktor nie je uplatnený, na stavbu na pozemku sa ako na príťaž neprihliada.

Východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny, zohľadnené sú špecifiká pozemku.

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektívizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise všeobecnej hodnoty.

Podľa GP 11/2019

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
891/297	zastavaná plocha a nádvorie	51,00	1/1	51,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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 <i>MČ Rača s plnohodnotným vybavením - staršie funkčné sídlisko so zvýšeným záujmom o bývanie, novostavby rodinných a bytových domov, areál s domovom sociálnych služieb v blízkosti centra pôvodnej dedinskej časti. MČ Rača má do 25 000 obyvateľov, je okrajovou mestskou časťou hl.m. SR Bratislava.</i>	1,40
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 <i>V čase obhliadky je pozemok zastavaný stavbou pohostinstva - reštauračné služby, služby verejného stravovania, v súlade s UPI.</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste pred pozemkom, na Strelkovej, Kubačovej ulici, v mieste je aj autobusová doprava, na opačnom konci MČ je železničná stanica Vinohrady.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Obytná zóna - bežné sídlisko v pôvodnej dedinskej časti a novej časti s IBV, s plným vybavením, využitie pozemku je v súčasnosti nízke - jednopodlažná stavba pohostinstva na križovatke komunikácií Kubačova Čachtická, v území podľa UPI s kódom 202, občianska vybavenosť lokálneho významu s prevládajúcim funkčným využitím okr.i. aj zariadenia verejného stravovania, v území kde sa nachádza prevažne IBV- Z uvedeného dôvodu je v danom prípade uplatniteľné zatriedenie do kategórie č. 2 alebo 3. Koeficient uvažujem na opatrnej úrovni v hodnote 1,2, ktorá reprezentuje obe kategórie.</i>	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí.</i>	1,50

k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa – nájomcu a vlastníka stavby v jednej osobe, ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým využitím, pre účely bývania a polyfunkčné účely. Povýšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.</i>	
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)" Iné dôvody neboli zistené.</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,5200
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5200$	167,30 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 891/297	$51,00 \text{ m}^2 * 167,30 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 532,30
Spolu		8 532,30

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **pozemku v k.ú. Rača, registra „C“ parc.č. 891/297 zastavané plochy a nádvoria o výmere 51m², vytvorený geometrickým plánom č. 11/2019, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemku v k.ú. Rača, registra „C“ parc.č. 891/297 zastavané plochy a nádvoria o výmere 51m², vytvorený geometrickým plánom č. 11/2019, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, kde na stavbu na tejto parcele nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihladané ako na záťaž tohto pozemku.

Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa GP 11/2019 - parc. č. 891/297 (51 m ²)	8 532,30
Všeobecná hodnota celkom	8 532,30
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	8 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemtisícpäťsto Eur	

V Bratislave dňa 23.1.2021

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. . OTS 2100072 SNM/21005/MA zo dňa 12.1.2021 – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.1.2021, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter -1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 891/297 – 1xA4
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OUP 45157/20-86574, zo dňa 11.3.2020 – 3xA4
- Geometrický plán č. 11/2019, zo dňa 16.8.2019, úradne overený dňa 5.9.2019, č. G1-1695/2016, vypracoval GE-KA-P, Mlynská 1490/111, Vranov n/T, IČO 40 057 780 – 6xA4.

Spolu:

12xA4