

Zadávatel' znaleckého posudku : **MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVY,**
Primaciálne nám. 1, P. O. BOX 192, 814 99 Bratislava

Číslo uznesenia (objednávky) : **SNM/13/111/MRo** zo dňa 6.08.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 62 / 2013

vo veci **stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností** – pozemku parcelné číslo **2432/18**, katastrálne územie **Rača**, obec Bratislava – mestská časť Rača, okres Bratislava III. Nehnuteľnosti sú vedené na LV č. 2276, označenie pozemku je v zmysle GP č. 24/2013

Počet strán posudku (z toho príloh) : **18 (9)**

Počet odovzdaných vyhotovení : **3 + CD**

V Bratislave **4.09.2013**

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - VŠH pozemku parcelné číslo 2432/18, katastrálne územie Rača, obec Bratislava - mestská časť Rača, okres Bratislava III

2. Účel znaleckého posudku :

Stanovenie VŠH ako podkladu pre prevod nehnuteľností - pozemku, ktorý sa má predávať ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a, ods. 8 písm. e(Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

3. Dátum vyžiadania posudku:

6.08.2013 - vystavenie objednávky, 19.08.2013 - prevzatie objednávky a podkladových materiálov

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu):

20.08.2013

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

4.09.2013 - deň ukončenia prác na znaleckom posudku

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- *Objednávka znaleckého posudku č. SNM/13/111/MRo, 06.08.2013*
- *Územnoplánovacia informácia č. j.: MAGS SNM 441444/2013 - MAG 318442/13, MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY, oddelenie územného rozvoja mesta, 26.07.2013*
- *Geometrický plán č. 24/2013, vyhotoviteľ geozent Bratislava, úradne overený Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu pod č.: 683/2013, 19.04.2013*
- *Kópia z katastrálnej mapy, bez autorizácie*
- *Vyjadrenie, Bratislavská vodárenská spoločnosť, 4.09.2013*

6.2 Obstarané znalcom :

- *Obhliadka nehnuteľností, zhotovenie fotodokumentácie*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2276, vytvorený cez katastrálny portál, GKÚ Bratislava, 22.08.2013*
- *Obhliadka nehnuteľností, zhotovenie fotodokumentácie*
- *Vyhľadávka Ministerstva životného prostredia SR č. 29/2005, ktorou sa stanovujú podrobnosti o určovaní ochranných pásiem vodárenských zdrojov o opatreniach na ochranu vôd a technických úpravách v ochranných pásmach vodárenských zdrojov*
- *Informácie z webovských stránok : www.bratislava.sk, www.reality.sk, www.trh.sk a ďalších*

7. Použitý právny predpis :

- **Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku uverejnená v čiasťke 209 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov**

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

1. *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov uverejnená v čiasťke 208 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov*
2. *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku z 23.08.2004*
3. *Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov*
4. *Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, 2001*
5. *Výpočtový program HYPO, KROS, spol. s r.o. Žilina, upgrade 11.51*
6. *Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012*

9. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli zadané

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a. Výber použitej metodiky :

Metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku stanovuje **Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku**, konkrétne príloha č. 3.

Znalec pri stanovení **všeobecnej hodnoty pozemkov** sa postupuje podľa bodu E tejto prílohy. Všeobecná hodnota pozemkov sa stanovuje týmito metódami:

a. porovnávací metóda

b. výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

c. metóda polohovej diferenciacie

Pre získanie podkladov pre porovnávaciu metódu sa nepodarilo získať relevantné podklady - realizované kúpne zmluvy - ako „ podporné podklady „ - boli však využité ponukové ceny, ktoré sa nachádzajú v realitných časopisoch, resp. na webových stránkach realitných kancelárií.

Vzhľadom na charakter pozemku **nebude** použitá ani výnosová metóda.

Vzhľadom k tomu, že najčastejšie býva v znaleckej praxi aplikovaná **metóda polohovej diferenciacie**, pri ktorej jednotková všeobecná hodnota pozemku je upravená koeficientom polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy pozemkov - bude použitá práve táto metóda.

Vlastný výpočet je vykonaný výpočtovým programom HYPO, verzia 11.51

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z katastra nehnuteľností – čiastočný výpis z LV č. 2276 (vybrané údaje) :

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

p. č. 2432/8	1681 m ²	ostatné plochy	37	2
--------------	---------------------	----------------	----	---

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu : **Vlastník**

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

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. ŤARCHY:

Bez zápisu

c. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestnu obhliadku vykonal znalec osobne dňa 20.08.2013 v popoludňajších hodinách za účasti uchádzača o kúpu pozemku pána Juraja Gajdára. Na základe poskytnutých údajov bol pozemok jednoznačne identifikovaný v teréne. Zároveň bola vykonaná podrobná fotografická dokumentácia, ktorej **časť** sa nachádza v prílohovej časti znaleckého posudku; zvyšok ostáva archivovaný u znalca.

d. Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Toto je **irelevantné** - ide o stanovenie VŠH pozemku a nie stavby (stavieb).

e. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným stavom :

Na základe porovnania majetkovej dokumentácie vo forme LV, kópie z katastrálnej mapy a skutkového stavu zisteného pri obhliadke **konštatujem súlad**

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

1. Pozemok p. č. 2432/18

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

Nie sú také

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok sa nachádza v katastrálnom území **Rača**, obec Bratislava - mestská časť Rača, okres Bratislava III. Konkrétne sa jedná o oblasť Kopanice mestskej časti situovanú juhozápadne od Popolnej ulice, ktorá je prístupovou komunikáciou. Vlastný pozemok p. č. 2432/18 vznikol oddelením na základe geometrického plánu od pozemku p. č. 2432/8, pričom sa jedná o jeho severovýchodnú časť. Vlastný pozemok je zo severozápadnej strany ohraničený oporným múrom.

Pozemkom pozdĺžne prechádza oplotenie vodárenského zdroja VDJ Kopanice.

Z hľadiska prevažujúcej zástavby pozdĺž Popolnej ulice sa nachádza obojstranná zástavba nadštandardných rodinných domov medzi ktorými sa nachádzajú plochy zelene. Južne od ohodnocovaného pozemku sa nachádza vodojem VDJ Kopanice a juhozápadne a juhovýchodne od tohto sa nachádzajú vinice.

Pozemok je nezastavaný, v katastri nehnuteľností je vedený ako „ostatná plocha“.

Pozemok v súčasnosti nie je nijak využívaný, na pozemku sa nachádza vyšší trávnatý porast.

Celá lokalita má svahovitú výškovú konfiguráciu, vlastný pozemok má mierne svahovitú výškovú konfiguráciu. Vzhľadom na situovanie prilahlých rodinných domov pozemok má možnosť napojenia na kompletne inžinierske siete.

Pre všetky tieto atribúty a po komplexnom zhodnotení, považujem polohu nehnuteľností - pozemku, vzhľadom na budúce možné využitie - zlepšenie prístupu na pozemok parc. č. 2436/1 ako **dobré**.

b. Analýza využitia nehnuteľnosti :

Jedná o pozemok, ktorý je podľa Územného plánu mesta Bratislavy z roku 2007 určený pre funkčné využitie : malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, stabilizované územie. Spôsob využitia funkčných plôch, ktoré **sú prípustné** : bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia. Ďalej v zmysle ÚPI je **prípustné v obmedzenom rozsahu** : zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia pre separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti. Definícia neprípustných stavieb je podrobne uvedená na strane 2 ÚPI.

V konkrétnom prípade je cieľom odkúpenia ohodnocovaného pozemku vlastníkom rodinného domu s príslušenstvom na pozemkoch parc. č. 2436/1 a 2436/10 zlepšenie prístupu na tieto pozemky, pretože najmä v zimnom období prístup na tieto pozemky je z prístupovej cesty (parc. č. 2439/5) je veľmi komplikovaný. Za normálnych okolností ohodnocovaný pozemok môže slúžiť ako odstavňá plocha pre motorové vozidlo, pokiaľ plocha na pozemku parc. č. 2436/1 bude už obsadená. Poznávam, že poloha, výmera a tvar ohodnocovaného pozemku tento predurčuje na uvedený účel a samostatné využitie pozemku by iným subjektom by bolo prakticky nemožné.

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z listu vlastníctva pozemok, z ktorého došlo odčleneniu ohodnocovaného pozemku parc. č. 2432/8 **nie je zatažený** žiadnou tarchou záložného práva. Vzhľadom na polohu pozemku, ako aj vyjadrenie Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. ktorá nemá námietky ani obmedzujúce podmienky k jeho predaju možno konštatovať, že **nie sú** známe riziká spojené s novým plánovanom využitím tohto pozemku.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok parc.č. 2432/8 - Poplná ul.

POPIS

Predmetom posúdenia a následného ohodnotenia je pozemok približne lichobežníkového tvaru s výstupkom v SZ časti s pozdĺžnou osou v smere SV - JZ, nezastavaný, mierne svahovitej výškovej konfigurácie, v blízkosti ktorého sa nachádzajú kompletne inžinierske siete.

Pozemok je zo severovýchodnej časti ohraničený pozemkom parc. č. 2439/5, na ktorom sa nachádza prístupová komunikácia s cementobetónovým krytom, ktorá slúži ako prístup k príslušenému rodinnému domu. Zo severovýchodnej časti sa nachádza oporný múr, ktorý zachytáva tlak zeminy zo záhrady príslušeného rodinného domu (parc.č. 2436/1). Z juhozápadnej strany pozemok susedí s pozemkom parc. č. 8630/3 a z juhovýchodnej strany s pozemkom parc. č. 2432/8.

Dá sa konštatovať, že ohodnocovaný pozemok logicky nadväzuje na prístupovú komunikáciu, avšak z výškového hľadiska sa nachádza pod jej niveletou.

Pri stanovení koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý je súčinom šiestich parciálnych koeficientov, v tomto prípade je potrebné poznamenať, že prvé štyri koeficienty objektívne vychádzajú z charakteru a polohy pozemku, koeficient zvyšujúcich faktorov v tomto prípade reflektuje na budúce vyššie využitie pozemku ako i na vyššie ponukové ceny pozemkov v k. ú. Rača, ktoré sa pre rodinné domy pohybujú okolo hodnoty 200

€/m². Práve v koeficiente redukujúcich faktorov je možné zrealniť jednotkovú cenu pozemku z toho hľadiska, že ohodnocovaný pozemok nie je vo všeobecnosti samostatne využiteľný, čo vyplýva okrem iných faktorov z jeho polohy, tvaru a výmery.

Uvedené skutočnosti sa premietnu do korektného stanovenia koeficientov povyšujúcich a redukujúcich faktorov. Charakteristiky pozemku zo širšieho hľadiska boli uvedené aj v časti II. a. znaleckého posudku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2432/18	ostatná plocha	54,00	1/1	54,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,30 * 0,55$	1,8919
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8919$	125,60 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 54,00 \text{ m}^2 * 125,60 \text{ €/m}^2$	6 782,40 €

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
nezastavaný pozemok - parc. č. 2432/18 (54 m ²)	6 782,40
Spolu VŠH	6 782,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	6 800,00

Slovom: **Šesttisícosemsto EUR**

Všeobecná hodnota je výsledná **objektívizovaná 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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou

V Bratislave 4.09.2013

Doc. Ing. Michal HOLÍK, PhD.

IV. PRÍLOHY

- *Fotografická dokumentácia - 1 A₄*
- *Objednávka znaleckého posudku*
- *Výpis z katastra nehnuteľností - LV č.2276*
- *Geometrický plán č. 24/2013*
- *Kópia z katastrálnej mapy - 1 A₄*
- *Územnoplánovacia informácia zo dňa 26.07.2013 - 2 A₄*
- *Vyjadrenie, Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., 4.09.2013*

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

*Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor **Stavebníctvo** a odvetvie **Pozemné stavby, Dopravné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti**.*

*Evidenčné číslo znalca **911129**.*

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 62/2013 znaleckého denníka č. 19

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania číslo 2013062