

Znalec: **Ing. Peter Adamovský**
Imelová 2, 821 07 Bratislava
Mobil : 0903 459 594
e-mail: info@adamovskyp.sk
www.adamovskyp.sk
Znalec z odboru : Stavebníctvo
Odvetvie : Odhad hodnoty nehnuteľností
Pozemné stavby
Ev.č. : 914407

Zadávateľ: **Hlavné mesto SR Bratislava**
Primaciálne nám. 1
841 99 Bratislava
IČO: 00603481

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č.OTS1403311 zo dňa 18.11.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 4/2015

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku registra "C" parc.č.2974/2 ostatné plochy o výmere 5588 m2, zapísané v KN na liste vlastníctva č.867, v katastrálnom území Lamač, obec BA-m.č. Lamač, okres Bratislava IV pre účely prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh) : 27 (z toho 18 príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1* archív znalca + 2 CD

V Bratislave dňa 7.1.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku registra "C" parc.č.2974/2 ostatné plochy o výmere 5588 m2, zapísané v KN na liste vlastníctva č.867, v katastrálnom území Lamač, obec BA-m.č. Lamač, okres Bratislava IV pre účely prevodu nehnuteľnosti.

2. Dátum vyžiadania posudku:

18.11.2014

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

26.11.2014

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

26.11.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č.OTS1403311 zo dňa 18.11.2014
- Územnoplánovacia informácia.
- Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.1796/2014 zo dňa 23.10.2014.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.867 - čiastočný zo dňa 6.1.2015 vytvorený cez katastrálny portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 6.1.2014
- Orientačná mapa posudzovanej lokality
- Aktuálna fotodokumentácia zo dňa 26.11.2014

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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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 charakteru.
- 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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotenie pozemku bez rozostavanej stavby vodojemu.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod 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 - "**Všeobecná hodnota pozemkov VŠHpoz**" v platnom znení .

Všeobecnou hodnotou majetku je 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 neprímeranou pohnutkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecnú hodnotu pozemku je možné stanoviť

- porovnávacou metódou
- výnosovou metódou
- metódou polohovej diferenciacie

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Nie sú k dispozícii podklady k minimálne trom obdobným pozemkom v danej lokalite.

Použitie **výnosovej metódy** na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Jedná sa o pozemok pri lese, vodojeme s príjazdovou komunikáciou, ktoré nie sú vhodné na prenájom a na využitie s tvorbou zisku.

Použitá je metóda **polohovej diferenciacie**.

Postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle Vyhlášky MS SR č.492/2004 v znení platných predpisov (vyhl. č.254/2010 Z.z.).

Východisková hodnota pozemku je vypočítaná na základe východiskovej hodnoty na mernú jednotku VHMJ pre mesto Bratislavu vo výške 66,39 eur/m².

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva LV č.867 v k.ú. Lamač.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

LV č.867, k.ú. Lamač

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.2974/2 ostatné plochy o výmere 5588 m², sp. využitia 7, umiest.p.1

parc.č.10072/19 zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m², sp. využitia 37, umiest.p. 2

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

37 - Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci:

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO 00603481

spoluvlastnícky podiel 1/1

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.11.2014.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.11.2014.

d) Technická dokumentácia:

- Skutkový stav bol zistený obhliadkou a fotodokumentácia tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

- Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Pozemok parc.č.2974/2 a jeho informácie z KN súhlasia so skutočnosťou.

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

Stavby:

Nie sú

Pozemky:

zapísané na LV č.867 k.ú. Lamač

parc.č.2974/2 ostatné plochy o výmere 5588 m²,

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

Rozostavaná stavba vodojemu na p.č.2974/2.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok p.č.2974/2

POPIS

a) Analýza polohy nehnuteľnosti.

Posudzovaný je pozemok registra "C":

parc.č.2974/2 ostatné plochy o výmere 5588 m²

zapísané v katastri nehnuteľností na LV č.867 k.ú. Lamač

Pozemok sa nachádza pod lesom a je prístupný cez spevnenú komunikáciu - Cesta na Klanec, v mestskej časti Lamač. Pozemok je situovaný mimo zastavaného územia Hlavného mesta SR Bratislavy. Analýzou polohy nehnuteľnosti možno konštatovať, že sa jedná o okrajovú oblasť Bratislavy, kde sa nachádzajú prevažne rekreačné pozemky s chatami a lesné porasty. V susedstve pozemku je funkčný objekt vodárenskej spoločnosti. Cez pozemok prechádza príjazdová komunikácia k tomuto objektu. Priamo na ohodnocovanom pozemku sa nachádza rozostavaná nedokončená stavba vodojemu Lamač IV. tl. pásma.

Ohodnocovaný pozemok parc.č.2974/2 má štvorcový pôdorys s malým skosením na jednej strane. Prechádza po ňom príjazdová komunikácia k vodnému zdroju na pozemku parc.č.3120/1, 3120/2. Z dvoch strán je ohraničený lesným porastom na súkromných pozemkoch parc.č.3119/4, 3119/9, 2974/9. Jedná sa o čiastočne zatrávenú plochu zarezanú do svahovitého terénu, s betónovou plochou a nedokončenou vodohospodárskou stavbou. Tá pozostáva z podzemnej nádrže a nadzemných stien. Na pozemku je aj skládka železobetónových prefabrikátov. Pri ceste je postavená trafostanica ako aj skrine rozvodovej elektrickej sústavy.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný pozemok je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy. Nachádza sa v priamom susedstve pozemkov, na ktorých je postavená vodohospodárska stavba - objekt vodného zdroja. Predmetná parcela je v ochrannom pásme lesa, je v jeho dotyku.

Využitie uvedeného pozemku pre účely mesta je minimálne. V zmysle Územnoplánovacej informácie č. MAG362080/2014 zo dňa 11.11.2014 sa jedná o územie určené pre stavby a zariadenia vodného hospodárstva - vodné zdroje, vodojemy, čerpacie stanice, ČOV, dažďové nádrže, vodné diela, úpravne vôd, chlórálne, prepojovacie objekty. Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou sú neprípustné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný pozemok je v súčasnosti nevyužívaný. Jedná sa o zatrávené plochy, respektíve zastavané plochy s rozostavaným vodojemom a betónovou plochou. Nachádza sa v ochrannom pásme lesa a susedného vodného zdroja. Príjazd k pozemku je po spevnenej komunikácii na pozemku parc.č.3228, ktorý nie je evidovaný v KN na LV.

e) Popis stanovenia koeficientov

Koeficient všeobecnej situácie ks

Posudzovaný pozemok sa nachádza v okrajovej časti Hlavného mesta SR Bratislavy, mestskej časti Lamač, územie Rázsochy. Jedná sa o málo frekventovanú lokalitu. Priama lokalita - koniec ulice Cesta na Klanec, odkiaľ pokračujú lesné cesty.

Jedná sa o oblasti rekreačných domčekov v okrajovej časti Lamača, pod lesom. V uvedenom území sú situované prevažne záhradkárske pozemky a chatky, ktoré slúžia na rekreáciu a oddych. Je tam povolená výstavba do 80 m². Súčasne sa tam nachádza hranica lesa. Cesta na Klanec je napojená na Vrančovičovú ulicu a ulicu Podháj, kde sú postavené rodinné domy, ako aj panelové sídlisko na Studenohorskej ulici. Cesta na Klanec je prepojená aj na Zelenohorskú ulicu, kde sa nachádza aj rozostavaná a zakonzervovaná stavba nemocnice Rázsochy.

(koeficient všeobecnej situácie Ks=1,30).

Koeficient intenzity využitia Kv

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza na konci spevnenej ulice Cesta na Klanec, priamo pod lesom v ochrannom pásme lesa, ako aj vodného zdroja. Jedná sa o lokalitu s veľmi malou intenzitou využitia. V okolí sa nachádzajú lesné porasty, vodný zdroj a záhrady s rekreačnými chatkami.

Pri stanovení koeficienta polohovej diferenciacie je uvažované s koeficientom intenzity využitia kv=0,90

Koeficient dopravných vzťahov kd

Pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia sa nachádza v dosahu križovatky ulíc Cesta na Klanec a Podháj. Po ulici Podháj premávajú autobusy MHD. V dostupnosti autom sa nachádza železničná stanica Lamač, do 10 minút jazdy autom je dostupné centrum mesta. Príjazd k pozemku je po spevnenej komunikácii na pozemku parc.č.3226, ktorý nie je evidovaný na LV.

Z uvedeného dôvodu je uvažované s koeficientom dopravných vzťahov kd=1,00

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy kp

V uvedenej lokalite prevažujú rekreačné objekty, na ulici Podháj aj rodinné domy. V okolí prevláda zástavba na rekreačné účely, vo väčšej vzdialenosti zástavba na bývanie. Výstavba blízkej nemocnice Rázsochy je už dlhé roky pozastavená a nie je zrejmé, či sa niekedy bude v uvedenej lokalite na stavbe pokračovať.

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy kp = 1,20

Koeficient technickej infraštruktúry ki

Posudzované pozemky sú v zmysle Listu vlastníctva č.867 k.ú. Lamač zatriedené do ostatných plôch. Pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce. Nachádzajú sa tam inžinierske siete - miestne rozvody vody a elektriny.

Z uvedeného dôvodu je uvažované s koeficientom technickej infraštruktúry ki= 1,20

Koeficient zvyšujúcich faktorov

Koeficient zvyšujúcich faktorov 1,00.

Koeficient redukujúcich faktorov

Koeficient redukujúcich faktorov 1,00

d) Porovnanie cien nehnuteľností:

Na internetových serveroch realitných kancelárií boli nájdené len ponuky na predaj pozemkov, využitelných na stavbu rodinných domov, respektíve rekreačných chát. Neboli nájdené ponuky na predaj obdobných pozemkov.

Predložené ponuky:

Pozemok Lamač Zlatá Hora 80 100 : 801,00 m² = **100,- eur/m²** záhrada voda + elektro

Pozemok Lamač Cesta na Klanec 210 000 : 1805,00 m² = **116,- eur/m²** záhrada voda + elektro

Pozemok Lamač Cesta na Klanec 192 140 : 1478,00 m² = **130,- eur/m²** UPI malopodlažná výstavba

Pozemok Lamač Zelenohorská 285 948 : 1692,00 m² = **169,- eur/m²** záhrada vo svahu, IS v dosahu,

Ponukové ceny sa pohybovali v rozmedzí 100,- až 169 eur/m².

Ohodnocovaný pozemok parc.č.2974/2 je špecifický, môže slúžiť v zmysle územného plánu len na výstavbu vodohospodárskej stavby. Súčasne sa nachádza v ochrannom pásme lesa a vodného zdroja. Pozemok je čiastočne zastavaný nedokončenou vodohospodárskou stavbou. Na pozemku je možnosť napojenia na vodu a elektrinu. Uvedené podmienky majú podstatný vplyv na jeho všeobecnú hodnotu. Preto je uvažované so všeobecnou hodnotou na mernú jednotku v spodnej hranici intervalu vo výške 111,85 eur/m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2974/2	ostatná plocha	5588	5588,00	1/1	5588,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
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	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00	1,6848
Jednotková hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,6848	111,85 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{POZ} = M * VŠ _{MJ} = 5 588,00 m ² * 111,85 €/m ²	625 017,80 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Ohodnotenie nehnuteľností je realizovaná na základe vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení vyhlášky č.254/2010 Z.z.. Pri výpočtoch sú použité metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU Žilina.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nemohla byť použitá, nakoľko neboli k dispozícii podklady k minimálne trom obdobným nehnuteľnostiam v predmetnej lokalite tak, aby mohlo byť uskutočnené porovnávanie.

Obdobne je vylúčená aj výnosová metóda, nakoľko sa jedná o pozemok vo vlastníctve Bratislavy, hlavného mesta SR, ktoré sú v priamom susedstve pozemkov na ktorých je vodný zdroj. Pozemok slúži na výstavbu vodohospodárskej stavby, to znamená že jeho využitie na prenájom je minimálne.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok p.č.2974/2 - parc. č. 2974/2 (5 588 m ²)	625 017,80
Spolu VŠH	625 017,80
Zaokrúhlená VŠH spolu	625 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **625 000,00 €**

Slovom: **Šesťstodvadsaťpäťtisíc Eur**

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

Pozemok v ochrannom pásme lesa a vodného zdroja. Využitie pozemku len na stavbu vodohospodárskeho diela.

V Bratislave dňa 7.1.2015

Ing. Peter Adamovský

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č.OTS1403311 zo dňa 18.11.2014
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.867 - čiastočný zo dňa 6.1.2015 vytvorený cez katastrálny portál.
3. Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 6.1.2014
4. Územnoplánovacia informácia.
5. Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.1796/2014 zo dňa 23.10.2014.
6. Orientačná mapa posudzovanej lokality
7. Fotodokumentácia zo dňa 26.11.2014

8. **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 21451/2008/51 zo dňa 1.10.2008 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 0900 Odhad hodnoty nehnuteľností , evidenčné číslo znalca: 914407.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 4/2015 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 4/2015.

Dátum 7.1.2015

Podpis znalca
Ing. Peter Adamovský