

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Henrieta Skákalová, znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 918 629 716, e-mail: Henrieta@Skakala.sk

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka číslo OTS 1501323 zo dňa 18.06.2015

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 37/2015

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemku parcelné číslo 1561/8 a parcelné číslo 1561/13, k.ú. Rača, Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): 32(21)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

Dátum vyhotovenia: 21.07.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemku parcelné číslo 1561/8 a parcelné číslo 1561/13, k.ú. Rača, Bratislava III, na základe objednávky zo dňa 18.06.2015.

2. Právny úkon, na ktorý sa má posudok použiť:

Posudok bol objednaný a je vypracovaný za účelom zamýšľaného predaja. Predaj pozemku parc.č. 1561/13 sa bude realizovať podľa par. 9a ods. 8 písm b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (t.j. prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa) a predaj pozemku parc.č. 1561/8 sa bude realizovať podľa par. 9a ods. 8 písm e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa.

3. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Posudok bol vyžiadaný objednávkou zo dňa 18.06.2015.

4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

Posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky, t.j. ku dňu 29.06.2015.

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky nehnuteľnosti, dňa 29.06.2015.

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1 Dodané objednávateľom

- Objednávka č. OTS 1501323, z 18.06.2015 - kópia
- Územnoplánovacia informácia, z 06.07.2015 - kópia
- Zmluva o nájme pozemku č. 18-83-0948-10-00, z 26.11.2010 - kópia
- Podrobná orientačná mapa Bratislavského kraja s vyznačením pozemku

6.2 Obstarané znalcom

- Výpis z KN, z LV č. 1248 čiastočný pozemok parc.č. 1561/8, k.ú. Rača, z 29.06.2015 – z katastrálneho portálu
- Výpis z KN, z LV č. 1248 čiastočný pozemok parc.č. 1561/13, k.ú. Rača, z 29.06.2015 – z katastrálneho portálu
- Kópia z katastrálnej mapy, z 29.06.2015 - z katastrálneho portálu
- Zistenia a merania získané na miestnej obhliadke
- Fotografické snímky vybraných častí nehnuteľnosti

7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.

8. 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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, v znení neskorších predpisov
- 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 predpisov
- Inštrukcia 7/2009 MS SR z 25.03.2009
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nevyskytujú sa.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie pozemku bolo vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a výnosová metóda, pozemok je prenajatý. Pre porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z LV č. 1248, okres Bratislava III, obec Bratislava-m.č. Rača, katastrálne územie Rača
ČASŤ A. Majetková podstata

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 1561/8	výmera 271 m ²	zastavané plochy a nádvoria	18	1
parc. č. 1561/13	výmera 49 m ²	zastavané plochy a nádvoria	16	1

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1561/13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11922.

Spôsob používania pozemku

18 - pozemok, na ktorom je dvor

16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B. VLASTNÍCI a iné oprávnené osoby

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, spoluvlastnícky podiel 1/1

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva sú v prílohe.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 29.06.2015. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie fotodokumentácie.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom:

Predmetom posúdenia nie sú stavby, nebola posudzovaná žiadna technická (projektová) dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom:

Údaje uvedené v záznamoch katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočnosťou.

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

- pozemok parc.č. 1561/8 a parc.č. 1561/13, k.ú. Rača, okres Bratislava III, BA-Rača (evidované na LV č. 1248)

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

Predmetom ohodnotenia nie sú ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1248, k.ú. Rača.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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 pohnútkou.

Všeobecnú hodnotu stavieb možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok parc.č. 1561/8 a parc.č. 1561/13 evidovaný na LV. č. 1248, k.ú. Rača

POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, mestskej časti Rača, katastrálne územie Rača, prístupný z Novohorskej ulice. Pozemok je takmer obdĺžnikového tvaru umiestnený v svahovitom teréne. Prístupný je z verejnej asfaltovej komunikácie, pod ktorou sú vybudované mestské inžinierske siete. V dosahu pozemku sú vybudované miestne inžinierske siete (voda, kanalizácia, elektrika, plyn).

Hodnotený pozemok s celkovou výmerou 320 m² sa skladá z dvoch parciel
- parc. č. 1561/8 s výmerou 271 m², zastavané plochy a nádvoria
- parc. č. 1561/13 s výmerou 49 m², zastavané plochy a nádvoria.

Hodnotený pozemok má na základe zmluvy o nájme pozemku č. 18-83-0948-10-00 (v prílohe) v nájme MUDr. Adam Hochel, ktorý parcelu č. 1561/8 užíva ako prístup k svojmu rodinnému domu, postavenému na vedľajšom pozemku parc.č. 1561/9 a záhradu. Pozemok parc.č. 1561/13 je zastavaný stavbou dvojgaráže, sup.č. 9969, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva č. 11922, k.ú. Rača (v prílohe). Vlastníkom stavby dvojgaráže je MUDr. Adam Hochel s manželkou.

Bratislavská mestská časť Rača leží na východnom úpätí Malých Karpát a svojimi bohatými vinohradníckymi tradíciami patrí k najznámejším územiám. Tiež sa tu nachádzajú aj niektoré vzácne architektonické pamiatky – najvýznamnejšou z nich je katolícky farský kostol sv. Filipa a Jakuba a budova fary, ktorá je situovaná pri kostole. Rača sa delí na miestne časti: Krasňany, Rača a Východné. Rača leží na juhovýchodnom úpätí Malých Karpát vo výške 174 m n. m. Súradnice sú približne 48° 13' severnej zemepisnej šírky a 17° 09' východnej zemepisnej dĺžky. Je vzdialená od centra Bratislavy približne 8 km. Okolie Rače je malebná krajina, ktorá leží na rozhraní dvoch prírodných celkov, Malých Karpát a Podunajskej nížiny. Do územia Rače patria Veľký Javorník (594 m n. m.), Malý Javorník (589 m n. m.), Veľká Baňa (444 m n. m.). Svahy tvorí hnedá viničná pôda, ktorá je základom pestovania kvalitnej vínnej révy. V súčasnosti však ustupuje výstavbe. Račou preteká viacero potokov, najznámejší je Račiansky potok, v juhovýchodnej časti sa nachádza rybník Kalná. Rača zaberá plochu 23,6 km² a žije tu takmer 21 tisíc obyvateľov. Hlavné spojenie s centrom Bratislavy je pokrývané prioritne električkami a autobusovou dopravou. V Rači sa tiež nachádzajú železničné stanice Bratislava-Rača a Bratislava-východ.

Koeficient povyšujúcich faktorov bol použitý v hodnote 1,0 nakoľko sa nevyskytuje.. Koeficient redukujúcich faktorov uvažujem v hodnote 0,6 z dôvodu svahovitosti celého hodnoteného pozemku, ale predovšetkým z dôvodu daného stavu užívania veci (garáž v osobnom vlastníctve a prístup k rodinnému domu).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1561/8	zastavané plochy a nádvoria	271	271,00	1/1	271,00
1561/13	zastavané plochy a nádvoria	49	49,00	1/1	49,00
Spolu výmera					320,00

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	1,30
k_V 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	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	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 0,60$	1,2012
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €m}^2 * 1,2012$	79,75 €m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 320,00 \text{ m}^2 * 79,75 \text{ €m}^2$	25 520,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1561/8	21 612,25
parcela č. 1561/13	3 907,75
Spolu	25 520,00

2.1.2 VÝNOSOVÁ METÓDA

2.1.2.2 POZEMKY VÝNOSOVOU METÓDOU

2.1.2.2.1 Pozemok parc.č. 1561/8 a parc.č. 1561/13 evidovaný na LV. č. 1248, k.ú. Rača

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1561/8	zastavané plochy a nádvoria	271	271,00	1/1	271,00
1561/13	zastavané plochy a nádvoria	49	49,00	1/1	49,00
Spolu výmera					320,00

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [€/MJ]	Nájomné spolu [€]
Nájomné za záhradu	280	m ²	280,00	1,00	280,00
Nájomné za pozemok pod stavbou dvojgaráže po kolaudácii	40	m ²	40,00	9,00	360,00
Hrubý výnos spolu:					640,00

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Rok	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady			
	(všetky)	100	100,00
Správne náklady			
	(všetky)	2,00 % z 640,00	12,80
Náklady spolu:			112,80

Disponibilný výnos

Rok	Hrubý výnos [€]	Náklady [€]	Disponibilný výnos [€]
Všetky	640,00	112,80	527,20

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie: Neobmedzená

ÚROKOVÁ MIERA:

Zaťaženie daňou z príjmu: $d = 2,00 \%$

Základná úroková sadzba ECB: $i = 0,05 \%$

Miera rizika: $r = 4,95 \%$

Kapitalizačný úrokomer: $k = (0,05 + 4,95 + 2) / 100 = 0,0700$

Výnosová hodnota pozemku

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} = \frac{527,20}{0,0700} = 7\,531,43 \text{ €}$$

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1561/8	6 378,18
parcelsa č. 1561/13	1 153,25
Spolu	7 531,43

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	25 520,00
Výnosová metóda	7 531,43

Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola zvolená metóda polohovej diferenciacie. Hodnota pozemku vypočítaná výnosovou metódou je nereálne nízka, čo je zapríčinené výškou dohodnutého súčasného nájomného, na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1153/2010 zo dňa 7.10.2010.

VŠH pozemkov = 25 520,00 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA - REKAPITULÁCIA

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc.č. 1561/8 a parc.č. 1561/13 evidovaný na LV. č. 1248, k.ú. Rača - parc. č. 1561/8 (271 m ²)	21 612,25
Pozemok parc.č. 1561/8 a parc.č. 1561/13 evidovaný na LV. č. 1248, k.ú. Rača - parc. č. 1561/13 (49 m ²)	3 907,75
Spolu pozemky (320,00 m²)	25 520,00
Spolu VŠH	25 520,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	25 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **25 500,00 €**

Slovom: **Dvadsaťpäťtisícpäťsto Eur**

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe žiadne mimoriadne riziká.

.....
Znalecký posudok vypracovala, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov a §15 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov: Ing. Henrieta Skákaloá.
.....

V Bratislave, dňa 21.07.2015

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet listov
1.	List vlastníctva č. 1248 čiastočný pozemok parc.č. 1561/8, k.ú Rača, z 29.06.2015	3
2.	List vlastníctva č. 1248 čiastočný pozemok parc.č. 1561/13, k.ú Rača, z 29.06.2015	3
3.	Kópia z katastrálnej mapy, z 29.06.2015	1
4.	List vlastníctva č. 11922 dvojgaráž, k.ú Rača, z 29.06.2015	1
5.	Podrobná orientačná mapa Bratislavského kraja	1
6.	Zmluva o nájme pozemku č. 18-83-0948-10-00, z 26.11.2010	7
7.	Územnoplánovacia informácia, z 06.07.2014	3
8.	Fotografické snímky vybraných častí nehnuteľností	2
	Spolu listov príloh je	21