

Znalec: Ing. Miroslava Juritková, Za panskou záhradou 5513/46, Pezinok 90203
evidenčné číslo 915137, znalec z odboru Stavebníctvo – Odhad hodnoty nehnuteľností
tel: 0903/190249, email: juritkova@carpatianet.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava
IČO 00603481
DIČ 2020372596

Číslo spisu (objednávky): OTS1602014 SNM/16/048/MD objednávka z dňa 30.8.2016

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 55/2016

Vo veci: Objednávka OTS1602014 SNM/16/048/MD, z dňa 30.8.2016 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN v k.ú. Rača, parc.č. 200/8 zapísaného na LV č. 716.

Počet listov (z toho príloh): 23 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3+CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN v k.ú. Rača, parc.č. 200/8 - zastavané plochy a nádvoria k.ú. Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III, zapísaného na LV č. 716.

2. Účel znaleckého posudku: Prevod nehnuteľnosti

3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku: 30.8.2016

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok

(rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 7.9.2016

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 7.9.2016

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1. Dodané zadávateľom :

- Objednávka číslo OTS1602014 SNM/16/048/MD
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy pod číslom MAGS OUIČ 37211/16-9863 z dňa 11.4.2016 pre pozemok parc. registra "C" parc. č. 200/2,8 k.ú. Rača, Alstrova ulica
- Grafické vyznačenie pozemku p.č. 200/8 k.ú. Rača, vyznačenie vlastníctva Hlavného mesta

6.2. Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 716, k.ú. Rača, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 7.9.2016
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rača, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 7.9.2016
- Miestne šetrenie
- Fotodokumentácia

7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z a vyhl.č. 254/2010 Z.z.

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
- 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
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška 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).
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa 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

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Nie sú

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. Primárne je použitá na stanovenie VŠH metóda polohovej diferenciácie. Na stanovenie VŠH nie je použitá metóda porovnávacia, nakoľko v danej lokalite nie je možné získať podklady o predajných cenách porovnateľných nehnuteľností. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2016 vo výške 2,313.

a1) Definície základných 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.

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V zmysle prílohy č. 3 vyhl. MSSR č. 492/2004 v znení neskorších predpisov je možné všeobecnú hodnotu pozemkov stanoviť viacerými metódami

- porovnávacou metódou (porovnanie s už realizovanými prevodmi aspoň troch porovnateľných nehnuteľností),
- výnosovou metódou (kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom 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),
- metódou polohovej diferenciácie.

Porovnávacia metóda

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku určená porovnávaním

Možno ju stanoviť aritmetickým alebo váhovým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných pozemkov. Pri váhovom priemere je použitá ako váha výmera porovnávaných pozemkov. Výmer vhodného postupu vykoná znalec. Aritmetický priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n VŠH_{MJi} [€/m^2]$$

kde

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m²,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

VŠHMJ_i - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m² určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom.

Použitie aritmetického priemeru je vhodné najmä v prípadoch, kedy majú porovnateľné pozemky približne rovnaké výmery.

Váhový priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/m^2]$$

kde

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m²,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

VŠHMJ_i - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m² určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom,

M - výmera pozemku v m².

Použitie váhového priemeru je vhodné najmä v prípadoch, ak jeden alebo viac z porovnateľných pozemkov majú výrazne rozdielne výmery voči ostatným porovnateľným

Objektivizácia všeobecnej ceny porovnateľného pozemku

V závislosti na zvolenom postupe výpočtu výsledného faktora porovnávania sa na stanovenie čiastkových všeobecných hodnôt pozemkov použije jeden z nasledovných postupov:

- Objektivizácia percentuálnou prirážkou / zrážkou

V prípade stanovenia výsledného faktora percentuálnou prirážkou / zrážkou sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot \left(\frac{f_{Vi} + 100\%}{100\%} \right) \quad [€/m^2]$$

kde

VŠCMJ_i - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m²,

fV - výsledný faktor v percentuálnom tvare.

- Objektivizácia na báze koeficientov

V prípade stanovenia výsledného faktora na báze koeficientov sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot f_{Vi} \quad [€/m^2]$$

kde

VŠCMJ_i - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m²,

fV_i - výsledný faktor v desatinnom tvare

Určenie faktora porovnávania

Podľa časti E.1, prílohy č. 3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. je na zohľadnenie (objektivizáciu) odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku potrebné použiť ekonomický, polohový a fyzický faktor. Faktory môžeme vyjadriť v percentuálnej miere alebo na báze koeficientov.

Výsledná hodnota faktora porovnávania pri určovaní faktorov percentuálnou prirážkou / zrážkou sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{Vi} = \sum_{j=1}^n f_j = f_{E_i} + f_{P_i} + f_{F_i} \quad [\%]$$

kde f_j sú čiastkové faktory:

- f_{E_i} ekonomický faktor [%],
- f_{P_i} polohový faktor [%],
- f_{F_i} fyzický faktor [%].

Faktor porovnávania stanovený percentuálnou prirážkou / zrážkou vyjadruje hodnotu, o ktorú má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Percentuálna zrážka - hodnota je z intervalu (0 %; -100 %).

Posudzované pozemky majú horšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; -30 %). V prípade percentuálnej zrážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Zhoda - hodnota je rovná ± 0 %. Posudzované pozemky majú rovnaké charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom.

Percentuálna prirážka - hodnota je z intervalu (0 %; +100%). Posudzované pozemky majú lepšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; +30 %). V prípade percentuálnej prirážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Výsledná hodnota faktora porovnávania na báze koeficientov sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{Vi} = f_{E_i} \cdot f_{P_i} \cdot f_{F_i} \quad [-]$$

kde

f_{E_i} - ekonomický faktor porovnania v desatinnom tvare,

f_{P_i} - polohový faktor porovnania v desatinnom tvare,

f_{F_i} - fyzický faktor porovnania v desatinnom tvare.

Faktory sa vzťahujú na porovnanie posudzovaného pozemku ku konkrétnemu porovnateľnému pozemku.

Faktor stanovený v absolútnej miere (absolútne číslo) vyjadruje koľkokrát má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Faktory pre úpravu ceny porovnávaných pozemkov

- Ekonomické faktory

- Podľa vyhlášky sa v rámci ekonomických faktorov zohľadňuje najmä dátum prevodu nehnuteľnosti, forma prevodu, spôsob platby a pod..

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci ekonomických faktorov sú:

- obdobie predaja porovnávaných pozemkov a obdobie hodnotenia posudzovaného pozemku (napr. z titulu časového vývoja cien na realitnom trhu),
- úroková miera používaná v bankovom sektore,
- vývoj miery inflácie, prípadne vývoj cien pozemkov v danej lokalite,
- pri ponukách realitných kancelárií je možné uvažovať s redukciou ceny z titulu je nadsadenia na účely dohodovacieho konania a ustálenia výslednej uzatvorenej kúpnej ceny pozemkov,
- iné skutočnosti.

- Polohové faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci polohových faktorov zohľadňujú najmä miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod..

Poloha hodnotených pozemkov a porovnávaných pozemkom nemusí byť obmedzená len katastrálnym územím, v ktorom sa nachádza hodnotený pozemok. Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci polohových faktorov sú: dostupnosť diaľničného, železničného pripojenia, iné skutočnosti.

- Fyzické faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci fyzických faktorov zohľadňujú najmä infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch, kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci fyzických faktorov sú: svahovitosť pozemkov, prípadne iné skutočnosti obmedzujúce ich využitie (napr. vecné bremená a pod.), orientácia svahovitých pozemkov k svetovým stranám, iné skutočnosti.

Metóda polohovej diferenciácie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov určených na individuálnu bytovú výstavbu metódou polohovej diferenciácie v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, je základným a najdôležitejším faktorom vplývajúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, jeho poloha v sídelnom útvare a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplývajúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie 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 diferenciácie

Výnosová metóda

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

$$V\dot{S}HPOZ = OZ/k [€],$$

kde

OZ – je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Stanový sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov.

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

na základe čiastočného výpisu z LV č. 716.k.ú Rača, Okres Bratislava III

Okres: **Bratislava III**Obec: **BA – m.č. Rača**Katastrálne územie: **Rača****LIST VLASTNÍCTVA č. 716****PARCELA registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	sp.využ. poz.	umiestn. poz.
200/8	242	zastavané plochy a nádv.	19	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spôsob využívania pozemku:

19 - Pozemok na ktorom je spoločný dvor

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por.č.	priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia, r.č.	spoluvl. podiel
--------	---	-----------------

účastník prvého vzťahu:

Vlastník

1	Mészárošová Stanislava r. Pulcová, Alstrova 225, 83106 Bratislava, SR	2/5
---	--	------------

Dátum narodenia : 23.7.1953

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č.1/2014/ROEP Rača zo dňa 12.3.2014

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-27177/10 zo dňa 30.11.2010

účastník prvého vzťahu:

Vlastník

2	Hlavné mesto SR Bratislava , Primacialne námestie 1, 81499 Bratislava,SR	2/5
---	---	------------

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č.1/2014/ROEP Rača zo dňa 12.3.2014

Titul nadobudnutia: PKV č. 2838, konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR, čd. 1478/48

účastník prvého vzťahu:

Vlastník**1/5**

3	Tankovič Vladimír r. Tankovič a Gabriela Tankovičová r. Lendelová , Alstrova 233, Bratislava, PSČ 831 06, SR	
---	---	--

Dátum narodenia : 30.11.1943 Dátum narodenia : 22.02.1946

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č.1/2014/ROEP Rača zo dňa 12.3.2014

Titul nadobudnutia: RI 367/75,PVZ 76/75

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu

Iné údaje:

PKV 2838 pre parcelu reg. C KN 200/8

3 zmena trvalého pobytu, R-4915/14

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Dátum vykonania obhliadky: Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 7.9.2016 za účasti vlastníkov nehnuteľností.

Dátum zhotovenia fotodokumentácie: 7.9.2016

d) Technická dokumentácia. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Nakoľko predmetom ohodnotenia je len pozemok p.č. 200/8 k.ú. Rača, nebola porovnávaná technická dokumentácia.

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

Pri porovnaní súladu popisných a geodetických údajov katastra so skutočným stavom bolo zistené nasledovné:

Bol zistený nesúlad medzi výmerou pozemku v objednávke č. OTS1602014 a zápisom na LV č. 716. Uvádzaná výmera pozemku na objednávke je 245m² a výmera pozemku p.č. 200/8 v evidencii KN zapísaná na LV je 242 m².

Parcela p.č.200/8 je evidovaná v KN reg. "C" ako zastavaná plocha s využitím pozemku na ktorom je spoločný dvor v súlade so skutočnosťou. Umiestnenie pozemku, v zmysle LV pozemok situovaný v ZUO, čo zodpovedá skutočnosti.

Prístup k pozemku je z verejnej komunikácie Alstrova p.č. 1022/1 cez pozemky p.č. 1022/22 a p.č. 1022/21, ktoré sú vo vlastníctve - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

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

Pozemok reg "C" p.č. 200/8, k.ú. Rača.

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

Predmetom ohodnotenia nie je oplotenie pozemku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Analýza umiest. pozemku p.č. 200/8 k.ú. Rača,
zdroj: Mapka.gku. sk a OpenStreetMap.org



Predmetom ohodnotenia je pozemok, ktorý sa nachádza na ul. Alstrova. Alstrova ulica je ulica v Bratislave, v mestskej časti Rača. Rača je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava III. Rača bola do roku 1946 samostatnou obcou známou pod menom Račišdorf. Rača sa delí na miestne časti: Krasňany, Rača a Východné. Podľa sčítania v roku 2011 mala Rača 19 814 obyvateľov. Hlavné spojenie s centrom Bratislavy

je pokrývané prioritne električkami č. 3 a 5.. Lokálne spojenie je zabezpečované autobusmi. V Rači sa tiež nachádzajú železničné stanice Bratislava-Rača a Bratislava-východ. Cestovanie osobnou automobilovou dopravou do centra Ba je cca 8 km asi 14 minút cesty autom.

Ohodnocovaný pozemok p.č. 200/8 je spoločným dvorom a prístupom pre rodinné domy situované v radovej zástavbe pozdĺž pozemku. Pozemok je oplotený. Prístup k pozemku je z verejnej komunikácie Alstrova ulica pozemky p.č. 1022/21, 1022/22, 1022/1 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava. V okolí pozemku sa nachádzajú rodinné domy, jedná sa o pôvodnú zástavbu Rače. Inžinierske siete sú vedené v komunikácii Alstrova, na pozemku sa nachádzajú všetky IS. Kompletná občianska vybavenosť sa nachádza v tesnej blízkosti, pešou dostupnosťou (základná škola, miestny úrad, obchody, zástavka MHD, reštaurácia a pod.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je v čase ohodnotenia využívaný v súlade so zápisom na LV – spoločný dvor.

V zmysle vydananej územnoplánovacej informácie číslo MAGS OUIČ 37211/16-9863 z dňa 11.4.2016, územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie ktorého je súčasťou pozemok reg „C“ p.č. 200/8 v k.ú. Rača funkčné využitie územia: malo podlažná zástavba obytného územia ako obytné územie stabilizované, kód 102.

Pozemok je spoločným dvorom pre rodinné domy situované v radovej zástavbe Alstrova 231, Alstrova 233,237, pozemok je zároveň prístupom k týmto domom. Výmera pozemku, tvar pozemku a jeho doterajšie využitie neumožňuje iný spôsob využitia pozemku ako využitie na spoločný dvor. Nepredpokladám, že by tento pozemok p.č. 200/8 bol samostatne obchodovateľný pre osoby iné ako sú vlastníci rodinných domov situovaných po obvode pozemku

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V čase ohodnotenia na LV č. 716 nie sú evidované závady viaznuce na ohodnocovanej nehnuteľnosti a nie sú známe iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky registra "C" KN

POPIS

Predmetom ohodnotenia je parcela registra "C" p.č. 200/8 k.ú. Rača. Pozemok je situovaný v rovinatom teréne, využívaný ako spoločný dvor a prístup k rodinným domom. K pozemku je prístup z verejnej komunikácie Alstrova ulica Bratislava. Pozemok je situovaný jednou stranou kolmo na ulicu. Je lichobežníkového tvaru, kde strana kolmá na ulicu má šírku cca 4,5 m, na opačnom konci so šírkou len 1,3m, dĺžka pozemku je cca 78m. pozemok je pripojený na inžinierske siete, tieto sú vedené v telese komunikácie Alstrova. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené. V okolí pozemku sa nachádza malopodlažná zástavba rodinných domov, jedná sa o pôvodnú zástavbu starej mestskej časti Rača Východisková hodnota jedného metra štvorcového pozemku je určená podľa prílohy č. 3 vyhlášky 492/2004 a jej novelizovanej vyhlášky 254/2010, táto je následne upravovaná pomocou koeficientov.

Hodnotenie pozemku:

Pozemok sa nachádza v oblasti zástavby rodinných domov so štandardným vybavením, na území mesta Bratislava, v tesnej blízkosti prostriedku MHD s dobrou úpravou ciest na území mesta, obytná poloha. Veľmi dobrá vybavenosť pozemku technickou infraštruktúrou. V danej lokalite sa jedná o pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, toto nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote. Pozemok je malej výmery, lichobežníkového tvaru (kratšia strana o šírke len 1,3 a 4,5m). Nepredpokladám záujem o využitie

pozemku na iný účel ako je doposiaľ využívaný (spoločný dvor), z tohto dôvodu je použitý redukujúci faktor pri hodnotení pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
p.č. 200/8 k.ú. Rača	zastavané plochy a nádvoría	242	242,00	1/1	242,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy	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 poloha	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,40 * 0,70$	2,1021
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1021$	139,56 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 242,00 \text{ m}^2 * 139,56 \text{ €/m}^2$	33 773,52 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" parcela p.č. 200/8 o výmere 242 m², zapísaného na čiastočnom výpise z listu vlastníctva č. 716, zapísané pre okres Bratislava III, obec BA – m.č. Rača, kat. územie Rača, pre účel prevodu vlastníckeho práva.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 7.9.2016, ktorú by mala 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.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

33 773,52 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok registra "C" KN - parc. č. 200/8 k.ú. Rača (242 m ²)	33 773,52
Spolu VŠH	33 773,52
Zaokrúhlená VŠH spolu	33 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **33 800,00 €**

Slovom: **Tridsaťtritisícosemsto Eur**

V Pezinku dňa 27.9.2016

Ing. Miroslava Juritková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého úkonu OTS1602014 SNM/16/048/MD objednávka z dňa 30.8.2016
2. List vlastníctva č. 716,k.ú. Rača, z dňa 7.9.2016, informatívny výpis z kataster portálu, poz.p. č. 200/8, vlastník Hlavné mesto SR Bratislava
3. Kópia z katastrálnej mapy , informatívna kópia vytvorená z katasterportálu, obec BA - Rača, k.ú. Rača
4. Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIC 37211/16-9863 z dňa 11.4.2016 vydaná magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, strana 1-3.
5. Gragická identifikácia vlastníkov okolitých parciel (dodaná ako podklad k spracovaniu ZP)
6. Fotodokumentácia

PRÍLOHA 1



Objednávka číslo OTS1602014

SNM/16/048/MD

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596 Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.	Dodávateľ: Ing. Miroslava Juritková Za pánskou záhradou 5513/46 90203 Pezinok 3 IČO: 915137 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN v k.ú.Rača, parc. č.200/8 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 245 m2, LV č. 716.

V prípade predaja bude predaj realizovaný podľa § 9a ods. 8 písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Dovoľujeme si Vás požiadať o dodanie znaleckého posudku aj v elektronickej verzii.

Cena cca 130,00 eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Cena celkom s DPH	
I	Služby znalcov (expertíza)	1,00	130,00	0,00	130,00 Eur
Spolu:				130,00	Eur

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
 Telefón č.: (02)593 562 48
 Mobil č.:
 Schválil: Bialko Miroslav dňa 30.08.2016
 V Bratislave dňa: 25.08.2016

Hlavné mesto SR Bratislava
 Primaciálne nám. č.1
 814 99 Bratislava

zodpovedná osoba
 pečiatka a podpis

PRÍLOHA č. 2,

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RAČA

Dátum vyhotovenia 07.09.2016

Katastrálne územie: Rača

Čas vyhotovenia: 09:05:18

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 716

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
200/ 8	242	Zastavané plochy a nádvoria	19	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Mészárosová Stanislava r. Pulcová, Alstrova 225, 83106 Bratislava, SR

2 / 5

Dátum narodenia : 23.07.1953

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č.1/2014/ROEP Rača zo dňa 12.3.2014

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V-27177/10 zo dňa 30.11.2010

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, SR

2 / 5

IČO :

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č.1/2014/ROEP Rača zo dňa 12.3.2014

Titul nadobudnutia

PKV č. 2838, konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR, čd. 1478/48

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

3 Tankovič Vladimír r. Tankovič a Gabriela Tankovičová r. Lendelová, Alstrova 233, Bratislava, PSČ 831 06, SR

1 / 5

Dátum narodenia : 30.11.1943

Dátum narodenia : 22.02.1946

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č.1/2014/ROEP Rača zo dňa 12.3.2014

Titul nadobudnutia

RI 367/75, PVZ 76/75

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

PKV 2838 pre parcelu reg. C KN 200/8

3 Zmena adresy trvalého pobytu, R-4915/14

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívny výpis

1/2

Aktualizácia katastrálneho portálu: 05.09.2016

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

PRÍLOHA č.3

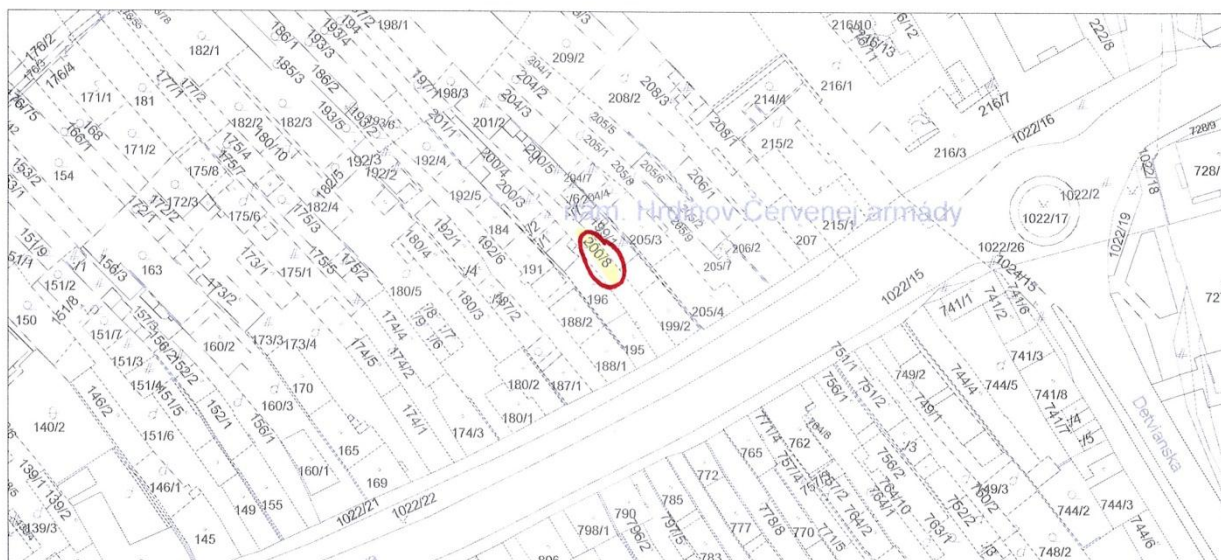
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

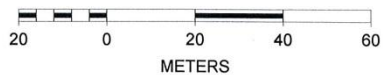
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: Rača

7. septembra 2016 9:04



SCALE 1 : 1 397





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania
oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

PRÍLOHA č. 4

Sekcia správy nehnuteľností
Mgr. Dobiášová/361

TU

MAGISTRU 33 333 / 2016

Váš list číslo/zo dňa
18.01.2016

Naše číslo
MAGS OUIK 37211/16-9863

Vybavuje/linka
Ing. Mosná /508
Ing. arch. Paalová

Bratislava
11.04.2016

Vec:

Územnoplánovacia informácia

Žiadateľ:	SNM (za žiadateľov: Marián Mészáros a Stanislava Mészárošová, Alstrova 225, 831 06 Bratislava; Peter Hulman a Marta Hulmanová, Alstrova 231, 831 06 Bratislava; Vladimír Tankovič a Gabriela Tankovičová, Alstrova 233, 831 06 Bratislava)
žiadosť zo dňa:	18.01.2016
pozemok parc. číslo:	200/2, 8 podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Rača
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Alstrova ulica
zámer žiadateľa:	Odkúpenie spoluvlastníckeho podielu 2/5 pozemku parc. č. 200/2, 8, kat. územie Rača registra „C“ KN vo výmere 245 m ² za účelom zriadenia prístupu k pozemkom a stavbám vo vlastníctve žiadateľov.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 200/2, 8, kat. územie Rača funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia ako obytné územie stabilizované, kód 102.**

Funkčné využitie územia:

málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Laurinská 7, III. poschodie, č. dveri 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouic@bratislava.sk

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä - 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

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä 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 na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcela č. 200/2, 8., kat. územie Rača, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- vo vonkajšom meste sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského

typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIK 37211/16-9863 zo dňa 11.04.2016 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
-1-

17.4.16
Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

Co: MG OUIK - archív

Príloha č. 6/Fotodokumentácia

Pozemok p.č. 200/8 k.ú. Rača, Alstrova ulica



Prístup k pozemku



Pozemok p.č. 200/8

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915137.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 55/2016.