

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Uhrova ulica č. 22, 831 01 BRATISLAVA, Telefón/Fax : +421 2 2073 2970, Mobil : +421 903 503148
E-mail : fajnorjozef@gmail.com

Zadávateľ znaleckého posudku : HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1
814 99 BRATISLAVA

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1700435 - SNM/17/014/SBe bola daná
písomne dňa 7.2.2017.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 8/2017

Vo veci : Pozemky C KN p.č.: 210/2 - 4, 210/7, /8, 210/10 - 13, 210/15 - 18, 211, 818/7, /16, /22, /23
(v zmysle GP č. 109/2016 a podľa LV č. 1748)
Haanova a Furdekova ulica, mestská časť Petržalka, Bratislava
katastrálne územie Petržalka

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov C KN
parc.č.: 210/2, 210/3, 210/4, 210/7, 210/8, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/17,
210/18, 211, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23 (v zmysle GP č. 109/2016), zapísaných na LV č. 1748,
katastrálne územie Petržalka a nachádzajúcich sa na roju ulíc Furdekova a Haanova, v mestskej časti
Petržalka, v zastavanom území hlavného mesta SR Bratislavy.

Počet strán posudku : písaný text : 11 strán
prílohy : 46 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 10.2.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle písomnej objednávky č. OTS1700435 - SNM/17/014/SBe danej dňa 7.2.2017, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 10.2.2017, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) - pozemkov C KN parc.č.: 210/2, 210/3, 210/4, 210/7, 210/8, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/17, 210/18, 211, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23 (v zmysle GP č. 109/2016), zapísaných na LV č. 1748, katastrálne územie Petržalka, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia.

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v Bratislave, v zastavanom území mestskej časti Petržalka, na súbehu ulíc Furdekova a Haanova.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 7. február 2017

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 10. február 2017

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 10. február 2017

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 109/2016 na prepracovanie GP č. 100/2002 a na aktuálny stav katastra na oddelenie pozemku p.č. 818/16 + výkaz výmer, mapový list č. Bratislava 9-1/44, katastrálne územie Petržalka, overený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pod č. 1580/16 zo dňa 26.7.2016
- Stanovisko technickej infraštruktúry č.j.: MAGS OSRMTUD 40 964/2015-52 667 a MAGS ONM 35 482/16 - 38 594/2016 + grafická príloha, zo dňa 14.3.2016
- Stanovisko Oddelenia stratégií rozvoja mesta a tvorby územnoplánovacích dokumentov č.j.: OSRMT 261/2016, zo dňa 18.3.2016
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS OUIČ 41171/16-52666/16 / 98858/16 daná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, Sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 18.3.2016
- Objednávka č. OTS1700435 - SNM/17/014/SBe, daná písomne Hl. m. SR Bratislava, odd. majetkových vzťahov (IČO : 00603481), zo dňa 7.2.2017

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748 - čiastočný, katastrálne územie Petržalka, vytvorený cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 10.2.2017
- Kópia z katastrálnej mapy na C KN parc.č.: 210/2-/4, 210/7, /8, 210/10-/13, 210/15-/18, 211, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23, katastrálne územie Petržalka, vytvorená cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 10.2.2017
- Zmluva č. 8-95-0-061-3 o nájme pozemku, uzatvorená dňa 28.12.1995 medzi HLAVNÝM MESTOM SR BRATISLAVA a spoločnosťou MEDIAL ŠENK, spol. s r.o.
- Zmluva č. 08-83-0276-03-00 o nájme pozemku, uzatvorená dňa 3.7.2003 medzi HLAVNÝM MESTOM SR BRATISLAVA a spoločnosťou MEDIAL ŠENK, spol. s r.o.
- Zmluva č. 08-83-0716-11-00 o nájme pozemkov, uzatvorená dňa 24.10.2011 medzi HLAVNÝM MESTOM SR BRATISLAVA a spoločnosťou MEDIAL ŠENK, spol. s r.o.
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta

1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010).

1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., zo 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., z 18.5.2010
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z.z., ktorá mení a dopĺňa vyhl. MS SR č.490/2004 Z.z., z 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 256/2016 Z.z., ktorá mení a dopĺňa vyhl. MS SR č.490/2004 Z.z., z 27.9.2016
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004
- Zákon č. 656/2004 Z.z. "O energetike a o zmene niektorých zákonov", zo dňa 26.10.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľností nebola na znalca vznesená žiadna špeciálna požiadavka.

Znalecký posudok je vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010), za použitia programového vybavenia HYPO 8.51 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metodiky :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR, zo dňa 18.5.2010).

Všeobecnú hodnotu pozemkov je v zmysle platného cenového predpisu možné stanoviť jednou alebo viacerými z troch nasledovných metód :

- výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciácie

Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciácie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s cenami pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia. Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \times V\dot{S}H_{MJ} \quad \{EUR\}$$

kde : $V\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m²)

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek

k_{PD} - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_I \times k_Z \times k_R$$

kde : k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných spojení

k_P - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich (ponižujúcich) faktorov

$V\dot{S}H_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku

M - výmera pozemku v m²

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 1748 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Petržalka

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemok - parc.č. 210/2	Zastavané plochy a nádvoría	139,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 210/3	Zastavané plochy a nádvoría	121,00 m ²	(intravilán)

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku p.č. 210/3 je evidovaný na LV č. 4689.

- parc.č. 210/4	Zastavané plochy a nádvoría	88,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 210/7	Zastavané plochy a nádvoría	205,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 210/8	Zastavané plochy a nádvoría	59,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 210/10	Zastavané plochy a nádvoría	4,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 210/11	Zastavané plochy a nádvoría	9,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 210/12	Zastavané plochy a nádvoría	4,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 210/13	Zastavané plochy a nádvoría	9,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 210/15	Zastavané plochy a nádvoría	42,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 210/16	Zastavané plochy a nádvoría	63,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 210/17	Zastavané plochy a nádvoría	71,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 210/18	Zastavané plochy a nádvoría	3,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 211	Zastavané plochy a nádvoría	62,00 m ²	(intravilán)

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku p.č. 211 je evidovaný na LV č. 4689.

- parc.č. 818/7	Ostatné plochy	45,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 818/16	Ostatné plochy	54,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 818/22	Ostatné plochy	9,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 818/23	Ostatné plochy	181,00 m ²	(intravilán)

B. Vlastník : 1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava (1/1)
(IČO : 00603481)

Nájomca : 13. MEDIAL ŠENK, s.r.o., Haanova 10, Bratislava, PSČ 851 04, SR
(IČO : 31371418)

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemky registra C KN parc.č.: 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/2, 210/3, 210/4, 210/7, 210/8, 210/17, 210/18, 211, 818/22 na základe zmluvy o nájme č. 08 83 0716 11 00 od 01.01.2012 na dobu neurčitú, N-313/2013

C. Ťarchy : Hodnotené pozemky sú bez zápisu.

Iné údaje: Nájom pre MEDIAL ŠENK, spol. s r.o. na p.č. 210/2 o výmere 139 m², p.č. 210/3 o výmere 121 m², p.č. 210/4 o výmere 88 m², p.č. 211 o výmere 62 m² na dobu 10 rokov podľa Nájomnej zmluvy č. 85-93 z 4.11.1993, Dodatok č. 1, 2, 3 z 11.8.1995
Zápis GP č. 33/2011 (č. overenia 918/2011) na oddelenie pozemkov p.č.: 818/22, /23 a 210/10-19, N313/13

13. K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemky registra C KN p.č.: 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/2, 210/3, 210/4, 210/7, 210/8, 210/17, 210/18, 211, 818/22 na základe zmluvy o nájme č. 08 83 0716 11 00 od 01.01.2012 na dobu neurčitú, N-313/2013

Nájom pre MEDIAL ŠENK, spol. s r.o. na p.č. 818/7 o výmere 74 m² na dobu 10 rokov podľa Nájomnej zmluvy č. 8-95-0-061-3 z 28.12.1995

Zápis GP č. 33/2011 (č. overenia 918/2011) na oddelenie pozemkov p.č. 818/22, /23 a 210/10 - 210/19, N313/13

Poznámka : Bez zápisu.

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotených pozemkov C-KN parc.č.: 210/2, 210/3, 210/4, 210/7, 210/8, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/17, 210/18, 211, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23 (v zmysle GP č. 109/2016), zapísaných na LV č. 1748 v katastrálnom území Petržalka, bola vykonaná dňa 10.2.2017 bez prítomnosti zainteresovaných. Pozemky sa nachádzajú v hlavnom meste SR Bratislave, v zastavanom území mesta, v mestskej časti Petržalka, v rovinnom teréne, na súbehu dvoch ulíc - Furdekovej a Haanovej.

V čase obhliadky boli pozemky využívané ako pozemky priamo pod hlavnými stavbami trvalého charakteru (parc.č.: 210/3 a 211) a pozemky ku stavbám príslušné a priamo s hlavnými stavbami súvisiace (parc.č.: 210/2, 210/4, 210/7, 210/8, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/17, 210/18, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23), na ktorých sú vybudované drobné stavby – drevené prístrešky, prístupové komunikácie, parkovisko, letné terasy a zelené zatravnené plochy.

Využitie v zmysle územného plánu a Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIČ 41171/16-52666/16 - 98 858/16 sú hodnotené pozemky určené pre funkčné využitie na občianku vybavenosť lokálneho významu (číslo funkcie 202). Využívanie pozemkov a stavieb nie je v rozpore s územným plánom mesta a mestskej časti.

Prístup k pozemkom je po spevnených asfaltových komunikáciách, dostupnosť je dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá vyhovujúca je aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu) a navyše na telefón, teplovod a káblovú TV.

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predmetom ohodnotenia nie sú žiadne stavby, preto porovnanie technickej (projektovej) dokumentácie nebolo vykonané.

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (LV č. 1748, katastrálnej mapy a GP č. 109/2016) bolo vykonané medzi predloženými dokladmi navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov (LV a katastrálnej mapy), vytvorených cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR (doklady nepoužiteľné na právne úkony). Porovnanie použitého listu vlastníctva s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál listu vlastníctva nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti - pozemky C-KN parc.č.: 210/2, 210/3, 210/4, 210/7, 210/8, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/17, 210/18, 211, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23 katastrálne územie Petržalka, sú v LV riadne zapísané parcelnými číslami, že sú právne vysporiadané a že vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 1748) :

- 1.6.1 pozemky C-KN parc.č.: 210/2, 210/3, 210/4, 210/7, 210/8, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/17, 210/18, 211, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23 (v celosti)

1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Poloha nehnuteľností (pozemkov) v území je štandardná a výhodná, pozemky C KN parc.č.: 210/2, 210/3, 210/4, 210/7, 210/8, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/17, 210/18, 211, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23 (v zmysle GP č. 109/2016), zapísaných na LV č. 1748, katastrálne územie Petržalka, pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta, v obytno-oddychovej a obchodno-administratívnej lokalite sídliska Petržalka, pri jednej z jej hlavných ulíc Furdekovej, na rohových parcelách Furdekovej a Haanovej ulice. Terén je rovinný, prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnených asfaltových komunikáciách, dostupnosť je dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom) je vyhovujúca - veľmi dobrá. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) a navyše telefónu, teplovodu a káblvej televízie.

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

V čase obhliadky bolo územie, na ktorom sa nachádzajú aj hodnotené pozemky - C KN parc.č.: 210/2, 210/3, 210/4, 210/7, 210/8, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/17, 210/18, 211, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23 (podľa LV č. 1748 katastrálne územie Petržalka), využívané predovšetkým pre lokálne služby občanom spádových ulíc a konkrétne pozemky boli využívané ako pozemky priamo pod hlavnými stavbami trvalého charakteru - reštaurácie a stravovanie (parc.č.: 210/3 a 211) a pozemky ku stavbám prilahlé a priamo s hlavnými stavbami súvisiace (parc.č.: 210/2, 210/4, 210/7, 210/8, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/17, 210/18, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23), na ktorých sú vybudované drobné stavby- drevené prístrešky, príjazdové a prístupové komunikácie, parkovisko, letné terasy a zelené zatravnené plochy.

Využitie hodnotených pozemkov a stavieb, na pozemkoch postavených, je v súlade s ich plánovaným využitím aj v budúcnosti, je v zmysle územného plánu mesta a mestskej časti (viď Územnoplánovacia

informácia č. MAGS OUIK 41171/16-52666/16 - 98 858/16). Hodnotené pozemky sú určené pre funkčné využitie na občianku vybavenosť lokálneho významu (číslo funkcie 202) a sú súčasťou územia, definovaného ako stabilizované územie.

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA :

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 plocha.

SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH :

- **prevládajúce** : zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva a kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, verejného stravovania, obchodu a služieb.
- **prípustné** : bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.
- **prípustné v obmedzenom rozsahu** : bývanie v rozsahu do 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu, vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.
- **neprípustné** : zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, bývanie v rodinných domoch, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, , autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované, čo znamená, že územný plán v tomto území ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Súčasné ani budúce využitie hodnotených pozemkov a stavieb na nich postavených, nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využitím hodnotených nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 210/2, 210/3, 210/4, 210/7, 210/8, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/17, 210/18, 211, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23 (podľa LV č. 1748 katastrálne územie Petržalka), neboli v čase obhliadky zistené a ani evidentné. Na pozemkoch neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a prízjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Predmetom ohodnotenia sú pozemky C-KN parc.č.: 210/2, 210/3, 210/4, 210/7, 210/8, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/17, 210/18, 211, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23, zapísané na LV č. 1748 v katastrálnom území Petržalka, druhovo klasifikované prevažne ako zastavané plochy a nádvoria a čiastočne ako ostatné plochy (parc.č.: 818/7, 818/22 a 818/23) a nachádzajú sa v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Petržalka, pri uliciach Furdekova a Haanova a lokalizované sú ako rohové parcely, v rovinatom teréne.

Z hľadiska funkčného využitia (v zmysle územného plánu) je možné pozemky charakterizovať ako zastavané pozemky v stabilizovanom území s funkčným využitím pre občianku vybavenosť lokálneho významu - číslo funkcie 202 (viď priložená ÚPI č. MAGS OUIK 41171/16-52666/16 - 98 858/16). Pozemky sú využité ako pozemky priamo pod hlavnými stavbami trvalého charakteru (parc.č.: 210/3 a 211) a pozemky ku stavbám príľahlé a priamo s hlavnými stavbami súvisiace (parc.č.: 210/2, 210/4,

210/7, 210/8, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/17, 210/18, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23), na ktorých sú vybudované drevené prístrešky, prístupové komunikácie, parkovisko, terasy a zatravnené plochy. Využitie nehnuteľností je v súlade s územným plánom mesta a mestskej časti.

Prístup k pozemkom je po spevnených asfaltových komunikáciách, dostupnosť je veľmi dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá vyhovujúca je aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu a kanalizácie a zemného plynu) a navyše na telefón, teplovod a káblovú televíziu. Pre správne ohodnotenie pozemkov je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly majú najvýznamnejší vplyv na hodnotu pozemkov a jedine tieto dva faktory odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosť trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky a uvedené v popise pozemkov. Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku (a to pozitívnu aj negatívnu) danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, no predovšetkým možnosťami súčasného a hlavne budúceho využitia hodnoteného pozemku. Nemenej dôležité sú tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie tohto pozemku napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad a obmedzení dotknutého pozemku. Z hľadiska širšieho možného využitia pre okruh potenciálnych záujemcov sú hodnotené pozemky vhodné predovšetkým pre vlastníka stavieb, na pozemkoch vybudovaných, čo okruh možných záujemcov značne zužuje.

Pre porovnanie, ceny voľných plnohodnotných a nezastavaných stavebných pozemkov pre občiansku vybavenosť lokálneho významu priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch "www.reality.sk" a "www.trh.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici, sa ceny pohybujú okolo 105,- do 150,- €/m². Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,1 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,6 (pozemky zastavané stavbou vo vlastníctve iného vlastníka). Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

2.1.1.1.1 FURDEKOVA – HAANOVA

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
210/2	zastavaná plocha a nádvorie	139	139,00	1/1	139,00 m ²
210/3	zastavaná plocha a nádvorie	121	121,00	1/1	121,00 m ²
210/4	zastavaná plocha a nádvorie	88	88,00	1/1	88,00 m ²
210/7	zastavaná plocha a nádvorie	205	205,00	1/1	205,00 m ²
210/8	zastavaná plocha a nádvorie	59	59,00	1/1	59,00 m ²
210/10	zastavaná plocha a nádvorie	4	4,00	1/1	4,00 m ²
210/11	zastavaná plocha a nádvorie	9	9,00	1/1	9,00 m ²
210/12	zastavaná plocha a nádvorie	4	4,00	1/1	4,00 m ²
210/13	zastavaná plocha a nádvorie	9	9,00	1/1	9,00 m ²
210/15	zastavaná plocha a nádvorie	42	42,00	1/1	42,00 m ²
210/16	zastavaná plocha a nádvorie	63	63,00	1/1	63,00 m ²
210/17	zastavaná plocha a nádvorie	71	71,00	1/1	71,00 m ²
210/18	zastavaná plocha a nádvorie	3	3,00	1/1	3,00 m ²
211	zastavaná plocha a nádvorie	62	62,00	1/1	62,00 m ²
818/7	ostatná plocha	45	45,00	1/1	45,00 m ²
818/16	ostatná plocha	54	54,00	1/1	54,00 m ²
818/22	ostatná plocha	9	9,00	1/1	9,00 m ²
818/23	ostatná plocha	181	181,00	1/1	181,00 m ²
Spolu výmera					1 168,00 m²

Obec :

Bratislava

Východisková hodnota :

66,39 EUR/m²

=====

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_S	6. 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
Koeficient intenzity využitia:		
k_V	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebyt. priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technic. vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	2. obchodná poloha a byty	1,20
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_Z	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar a výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,10 * 0,60 = 1,5444$

Jednotková hodnota pozemku : $1,5444 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 102,53 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku : $1\ 168,00 \text{ m}^2 * 102,53 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{119\ 755,04 \text{ EUR}}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc.č. 210/2	14 251,67
parc.č. 210/3	12 406,13
parc.č. 210/4	9 022,64
parc.č. 210/7	21 018,65
parc.č. 210/8	6 049,27
parc.č. 210/10	410,12
parc.č. 210/11	922,77
parc.č. 210/12	410,12
parc.č. 210/13	922,77
parc.č. 210/15	4 306,26
parc.č. 210/16	6 459,39
parc.č. 210/17	7 279,63
parc.č. 210/18	307,59
parc.č. 211	6 356,86
parc.č. 818/7	4 613,85
parc.č. 818/16	5 536,62
parc.č. 818/22	922,77
parc.č. 818/23	18 557,93
Spolu	119 755,04

2.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer. VŠH pozemkov = 119 755,04 EUR

=====

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť : Pozemky C-KN parc.č.: 210/2, 210/3, 210/4, 210/7, 210/8, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/17, 210/18, 211, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23, zapísané na LV č. 1748, katastrálne územie Bratislava - Petržalka.

Vlastníci : HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava ... (1/1) (IČO : 00603481)

Účel znal.posudku : Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva kúpnu zmluvou.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
FURDEKOVA - HAANOVA	210/2	139,00
FURDEKOVA - HAANOVA	210/3	121,00
FURDEKOVA - HAANOVA	210/4	88,00
FURDEKOVA - HAANOVA	210/7	205,00
FURDEKOVA - HAANOVA	210/8	59,00
FURDEKOVA - HAANOVA	210/10	4,00
FURDEKOVA - HAANOVA	210/11	9,00
FURDEKOVA - HAANOVA	210/12	4,00
FURDEKOVA - HAANOVA	210/13	9,00
FURDEKOVA - HAANOVA	210/15	42,00
FURDEKOVA - HAANOVA	210/16	63,00
FURDEKOVA - HAANOVA	210/17	71,00
FURDEKOVA - HAANOVA	210/18	3,00
FURDEKOVA - HAANOVA	211	62,00
FURDEKOVA - HAANOVA	818/7	45,00
FURDEKOVA - HAANOVA	818/16	54,00
FURDEKOVA - HAANOVA	818/22	9,00
FURDEKOVA - HAANOVA	818/23	181,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 210/2, 210/3, 210/4, 210/7, 210/8, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/17, 210/18, 211, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23 (podľa LV č. 1748, katastrálne územie Petržalka) v rozsahu celej plochy hodnotených pozemkov - celkom 1.168,00m²), metódou polohovej diferenciácie. Vypočítaná hodnota za 1m² bola porovnaná s cenami porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a hodnota bola upravená jednak na základe špecifik konkrétnych hodnotených pozemkov, popísaných v ich popisnej časti a jednak s prihliadnutím k údajom o nájomnom a dĺžke prenájmu v existujúcich a priložených nájomných zmluvách. Použitie porovnávacej metódy v plnom význame vykonané nebolo a nebola použitá ani výnosová metóda. Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciácie je štandardne používanou metódou, ktorá v tomto prípade a za použitia odporúčaných a vhodne zvolených

koeficientov dostatočne a preukázateľne odzrkadľuje skutočnú všeobecnú hodnotu hodnotených nehnuteľností.

Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota pozemkov:

119 755,04 EUR

=====

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

=====

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 210/2 (139 m ²)	14 251,67
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 210/3 (121 m ²)	12 406,13
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 210/4 (88 m ²)	9 022,64
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 210/7 (205 m ²)	21 018,65
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 210/8 (59 m ²)	6 049,27
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 210/10 (4 m ²)	410,12
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 210/11 (9 m ²)	922,77
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 210/12 (4 m ²)	410,12
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 210/13 (9 m ²)	922,77
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 210/15 (42 m ²)	4 306,26
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 210/16 (63 m ²)	6 459,39
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 210/17 (71 m ²)	7 279,63
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 210/18 (3 m ²)	307,59
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 211 (62 m ²)	6 356,86
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 818/7 (45 m ²)	4 613,85
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 818/16 (54 m ²)	5 536,62
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 818/22 (9 m ²)	922,77
FURDEKOVA - HAANOVA - parc.č. 818/23 (181 m ²)	18 557,93
Spolu pozemky (1 168,00 m²)	119 755,04
Spolu VŠH	119 755,04
Zaokrúhlene	120 000,00

Slovom : Jedenstodvadsaťtisíc Eur

=====

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využitím hodnotených pozemkov môžu plynúť predovšetkým z dôvodu existencie stavieb vo vlastníctve iného vlastníka na pozemkoch vybudovaných. Iné riziká neboli zistené ani evidentné, na pozemkoch neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 13.2.2017

Pečiatka :

Podpis : -----
Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 1748 - čiastočný, k. ú. Petržalka, vytvorený dňa 10.2.2017 (15 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 210/2-/4, 210/7, /8, 210/10-/13, 210/15-/18, 211, 818/7, 818/16, 818/22 a 818/23, k. ú. Petržalka, vytvorená dňa 10.2.2017 (1 strana)
- GP č. 109/2016 na prepracovanie GP č. 100/2002 a na aktuálny stav katastra na oddelenie pozemku p.č. 818/16 + výkaz výmer, k. ú. Petržalka, overený pod č. 1580/16 zo dňa 26.7.2016 (2 strany)
- Zmluva č. 8-95-0-061-3 o nájme pozemku, uzatvorená dňa 28.12.1995 (5 strán)
- Zmluva č. 08-83-0276-03-00 o nájme pozemku, uzatvorená dňa 3.7.2003 (5 strán)
- Zmluva č. 08-83-0716-11-00 o nájme pozemkov, uzatvorená dňa 24.10.2011 (7 strán)
- Stanovisko technickej infraštruktúry č.j.: MAGS OSRMTUD 40 964/2015-52 667 a MAGS ONM 35 482/16 - 38 594/2016 + grafická príloha, zo dňa 14.3.2016 (celkom 2 strany)
- Stanovisko Oddelenia stratégií rozvoja mesta a tvorby územnoplánovacích dokumentov č.j.: OSRMT 261/2016, zo dňa 18.3.2016 (1 strana)
- ÚPI č. MAGS OUIIC 41171/16-52666/16 / 98858/16 daná dňa 18.3.2016 (3 strany)
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta (1 strana)
- Podklady pre porovnávaciu - ceny porovnateľných pozemkov v lokalite k termínu hodnotenia (3 strany)
- Objednávka č. OTS1700435 - SNM/17/014/SBe, daná dňa 7.2.2017 (1 strana)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 8/2017 znaleckého denníka č. 1/2017, znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 8/2017.

Podpis znalca :