

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby

Objednávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Rámcová dohoda č. 248800201700 zo dňa 31.01.2017
Objednávka č. OTS1801040 zo dňa 22.03.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 15/2018

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 882/1, 882/2, 882/17, 882/91, 882/92, 882/93, zapísané na liste vlastníctva číslo 6049, obec Bratislava, katastrálne územie Dúbravka,

pozemok parcelné číslo 3400/160, zapísaný na liste vlastníctva číslo 6049, obec Bratislava, katastrálne územie Dúbravka,

pre účel zamýšľaného prevodu formou zámeny.

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 31 (z toho 18 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x na CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- pozemky parcelné číslo 882/1, 882/2, 882/17, 882/91, 882/92, 882/93, zapísané na liste vlastníctva číslo 6049, obec Bratislava, katastrálne územie Dúbravka,
- pozemok parcelné číslo 3400/160, zapísaný na liste vlastníctva číslo 6049, obec Bratislava, katastrálne územie Dúbravka.

2. Dátum vyžiadania posudku:

22.03.2018- písomná objednávka

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

16.03.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

20.03.2018

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. OTS1801040 zo dňa 22.03.2018 (originál);
- Rozhodnutie Č. k.: 1393/1992, Zn.: OU-BA-PLO-2018/26318/20415, zo dňa 29.01.2018, s označením právoplatnosti od 18.02.2018, vydané Okresným úradom Bratislava, odbor pozemkový a lesný (vo formáte PDF);
- Fotodokumentácia pozemku parc. č. 3400/160, vyhotovená dňa 16.03.2018 (vo formáte JPG);
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov p. č. 3400/6, 160, 177, 178, 179, číslo plánu 11/2018, vyhotovený dňa 17.01.2018, autorizačne a úradne neoverený (vo formáte PDF).
-

5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 6049, z 20.03.2018, k. ú. Dúbravka, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 847, z 20.03.2018, k. ú. Dúbravka, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívne kópie z mapy, k. ú. Dúbravka, zo dňa 20.03.2018, (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Znalecký posudok č. 11/2018, vypracovaný dňa 6.3.2018, znalcom Ing. Jurajom Talianom, PhD. (originál).

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

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;
- Vyhláška MS SR 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;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 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;
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení 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;
- Vyhláška MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Zbierky zákonov, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3,
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Zamýšľaný prevod nehnuteľností formou zámennej zmluvy.

10. Základné pojmy:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda;
- výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
- metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je toho času bez výnosu v užívaní svojho vlastníka a napriek tomu, že by boli za určitých podmienok čiastočne schopné dosahovať aj výnos formou prenájmu, nepodarilo sa zabezpečiť hodnoverné a preskúmateľné podklady na výpočet ich reálnej výnosovej hodnoty, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6049

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
882/1	2003	Ostatné plochy	37	1		
882/2	2385	Ostatné plochy	37	1		
882/17	1927	Ostatné plochy	37	1		

882/91	3197	Ostatné plochy	37	1
882/92	1416	Ostatné plochy	37	1
882/93	473	Ostatné plochy	37	1

Legenda:

Spôsob 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 v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 STRABAG Pozemné a inžinierske staviteľstvo s.r.o., Mlynské nivy 61/A, Bratislava, PSČ 820 05, SR
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka Poznomenáva sa začatie súdneho konania o určenie vlastníctva- OS Bratislava IV č.k.4C/235/2015 (pozemok C KN parc.č.882/1, 882/2, 882/17). P-2662/15 - Vz 10203/15, oprava spisovej značky podľa P-758/16, (GP 42/2017, ov.č. 699/2017, z p.č. 882/1 vznikli p.č. 882/1,91, z p.č. 882/2 vznikli p.č. 882/2,92, z p.č. 882/17 vznikli p.č. 882/17,93, R-2149/2017)

Titul nadobudnutia Zámenná zmluva V- 9631/14 zo dňa 23.04.2014

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

Bez zápisu.

Iné údaje:

1 Zmena obchodného mena R-272/15

1 Zápis geometrického plánu č. 42/2017 na oddelenie pozemkov p.č. 882/91-93, úradne overený pod č. 699/2017 dňa 07.04.2017, R-2149/2017

Poznámka: Bez zápisu.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, ČIASŤOČNY VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 847

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
3400/160	11457	Ostatné plochy	37	1		

Legenda:

Spôsob 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 v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámky- nie je zjavné, že by sa týkali parcely č. 3400/160- pozri list vlastníctva v prílohe.

Tituly nadobudnutia- nie je zjavné, že by sa týkali parcely č. 3400/160- pozri list vlastníctva v prílohe.

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

Nie je zjavné, že by sa týkali parcely č. 3400/160- pozri list vlastníctva v prílohe.

Iné údaje:

Nie je zjavné, že by sa týkali parcely č. 3400/160- pozri list vlastníctva v prílohe

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobnú obhliadku pozemkov som vykonal dňa 01.03.2018 bez účasti zástupcu zadávateľa v rámci spracovania znaleckého posudku č. 11/2018. Zadávatelom bola predložená fotodokumentácia pozemku parc. č. 3400/160, vyhotovená dňa 16.03.2018 a je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných údajoch katastra. Vlastníctvo k pozemkom parc. č. je usporiadané- 882/1, 882/2, 882/17, 882/91, 882/92, 882/93- vo vlastníctve súkromnej spoločnosti STRABAG Pozemné a inžinierske staviteľstvo s.r.o.. Pozemok parc. č. 3400/160 je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

V aktuálne katastrálnej mape ešte nie je zobrazený nový stav parcely č. 847, ktorej veľkosť a tvar bol zmenený na základe predloženého rozhodnutia a geometrického plánu.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemky parcelné číslo 882/1, 882/2, 882/17, 882/91, 882/92, 882/93, zapísané na liste vlastníctva číslo 6049, obec Bratislava, katastrálne územie Dúbravka,
- pozemok parcelné číslo 3400/160, zapísaný na liste vlastníctva číslo 6049, obec Bratislava, katastrálne územie Dúbravka.

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

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Dúbravka je mestská časť Bratislavy ležiaca na východnom úpätí Devínskej Kobyly. Počet obyvateľov sa pohybuje okolo 40000. Súčasťou mestskej časti sú miestne časti Krčace, Záluhy a Podvornice. Dúbravka vzhľadom na svoj počet obyvateľov neposkytuje príliš rozsiahlu infraštruktúru prevádzok poskytujúcich zábavu a uvoľnenie. Centrom kultúrneho diania je od roku 1986 Dom kultúry Dúbravka, v ktorom možno navštíviť kino alebo divadlo. V Dúbravke sú dva futbalové štadióny – FK CRA v Starej Dúbravke a ŠKP Dúbravka oproti Zimnému štadiónu. V súčasnosti v Dúbravke premávajú autobusy 20, 123, 23, 26, 35, 83, 84, N21, a električky 4 a 5 (zdroj: wikipedia.org).



Mapa širšieho územia s označením polohy pozemkov parc. č. 882/1, /2, /17, /91, /92, /93 (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/>)

Pozemky parcelné číslo 882/1, 882/2, 882/17, 882/91, 882/92, 882/93 sa nachádzajú takmer v centrálnej časti mestskej časti Dúbravka v lokalite dostupnej po miestnej asfaltovej komunikácii – ulici Pod záhradami, ktorá je napojená na hlavnú komunikačnú radiálu (vzdialenú asi 150 metrov od predmetných parciel), ktorá zabezpečuje prístup osobnej a verejne

dopravy- autobus, električka. V pešej dostupnosti do 10 minút sa nachádza kompletná občianska vybavenosť- dom kultúry, miestny úrad, okresný súd, školy a škôlky, obchodné domy Billa, Tesco, základné služby, do 5 minút kostol, obchod Lidl, zastávka MHD. Dopravné napojenie na diaľnicu D2 je asi do 10 minút autom.

Celistvú plochu, ktorú tvoria pozemky parc. č. 882/1, 882/2, 882/17, 882/91, 882/92 priamo ohraničujú zo severozápadnej a juhozápadnej strany pozemky vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zo severovýchodnej strany miestna asfaltová komunikácia- ulica Pod záhradami, z juhovýchodnej strany pozemky vo vlastníctve fyzických osôb. V priamom okolí sa nachádzajú na severnej strane stavby pre individuálne bývanie- rodinné domy, z východnej bytový komplex s názvom „Koprivnica“, z južnej strany pôvodné panelové bodové bytové domy, z východnej strany kruhový objazd ako súčasť ulice Pod záhradami, nákupné centrum Lidl, kostol.

Pozemok parcelné číslo 3400/160 sa nachádza v okrajovej severnej časti mestskej časti Dúbravka v lokalite dostupnej po miestnej asfaltovej komunikácii – Agátová- Dúbravčická- Nejedlého, asi 650 metrov od komunikačnej, ktorá zabezpečuje prístup osobnej a verejnej dopravy- autobus, električka. V pešej dostupnosti do 15 minút sa nachádza občianska vybavenosť- obchod Billa, zdravotné stredisko, zastávka MHD, obvodné oddelenie PZ. Kompletná občianska vybavenosť mestskej časti do asi 7 minút autom. Dopravné napojenie na diaľnicu D2 je asi do 10 minút autom.

Pozemok parc. č. 3400/160 priamo ohraničujú zo severozápadnej strany pozemok vo vlastníctve fyzickej osoby, z juhovýchodnej strany pozemky vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zo severovýchodnej strany miestna asfaltová komunikácia- ulica Agátová, z juhovýchodnej strany bytový dom. V priamom okolí sa nachádzajú zo severnej strany nezastavané pozemky, z východnej nezastavané pozemky- záhradkárska oblasť a vzdušnou čiarou vo vzdialenosti asi 350 sa nachádza stavba diaľnice D2“, z južnej až juhovýchodnej strany novostavba bytového domu a rozostavaná stavba s názvom „MAMAPAPA“, ktorý po dokončení bude podľa dostupných zdrojov obsahovať 115 bytov.



Mapa širšieho územia s označením polohy pozemku parc. č. 3400/160 (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/>)

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase miestnej obhliadky bola plocha, ktorú tvoria pozemky parc. č. č. 882/1, /2, /17, /91, /92, /93 využívaná ako verejne prístupná zatravnená plocha vyžívaná miestnymi obyvateľmi jednak pre pohyb/ presun chodcov (peších) z alebo k príľahlým bytovým domom alebo ako voľno časová plocha pre rodičov s deťmi, psíčkarov, a pod.

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo záväzné stanovisko k investičnej činnosti- k stavbe „Polyfunkčný dom POD ZÁHRADAMI – Bratislava, Dúbravka“, na pozemkoch parc. č. 882/1, 882/2, 882/17, pod č. MAGS ORM 54449/14-311402 zo dňa 10.11.2014. V zmysle predloženého návrhu uznesenia (nachádza sa v prílohe znaleckého posudku) nie je v záujme mestskej časti aby tieto pozemky boli zastavané a mestská časť vykonávala všetky kroky smerujúce, aby sa predmetné pozemky zamenili za iné pozemky.

Pozemok parc. č. 3400/160 bol v čase obhliadky nevyužívaný- zatravnený a čiastočne pokrytý náletovými drevinami- kríkmi.

V zmysle predloženej územnoplánovacej informácie (nachádza sa v prílohe znaleckého posudku):

Parcely č. 882/1, /2, /17, /91, /92, /93 sú súčasťou územia s funkčným využitím:

Málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **102 stabilizované územie** (SZ časť)- 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.

Viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **101, stabilizované územie** (JZ časť)- územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie **501, rozvojové územie kód F** (SV časť)- územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Parcela č. 3400/160 je súčasťou územia s funkčným využitím:

Viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **101, stabilizované územie** (JZ časť)- územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie **501, rozvojové územie kód G**- územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva číslo 6049 je uvedená poznámka o začatí súdneho konania o určenie vlastníctva.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Parcely č. 882/1, 882/2, 882/17, k. ú. Dúbravka

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela). V mieste je podľa predložených náhľadov máp vybudovaná kompletná lokálna infraštruktúra- vodovod, kanalizácia, el. energia, plyn elektrická energia, telekomunikácie a internet. Tieto podzemné vedenie sa nachádzajú pod komunikáciu- ul. Pod záhradami a v jej dotyku na parcelách 882/1, 882/2, 882/17. Prístup k tejto ploche ako celu je zo severovýchodnej strany po miestnej asfaltovej komunikácii.

Jednotlivé pozemky tvoria spolu jeden celok. Jedná a plochu z podstatnej plochy zatravnenu, čiže nezastavanú žiadnymi stavbami, lokálne po okrajoch alebo popri asfaltovom chodníku pre peších, ktorý vedie krížom cez plochu sú vysadené okrasné stromy. Plocha je rovinná s dvomi plochami medzi ktorými je výškový rozdiel zhruba 4 metre. Parcely č. 882/1, /2, /17 tvoria jednu rovinnú plochu a parcely 882/91 a /92 druhú rovinnú plochu vr. zrazu medzi dvomi výškovými úrovňami. Výhľadovo podmienky stabilné. Je možné výhľadovo uvažovať so zástavbou v zmysle regulatív uvedených v územnoplánovacej dokumentácii. Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý pre parcely č. 882/1, 882/2, 882/17 hodnote 1,3 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov, ale zároveň s prihliadnutím na vyššie uvedené skutočnosti o plánovanom využití. Koeficient redukujúcich faktorov 0,5 v prípade parcely č. 882/93- z dôvodu jej tvaru, veľkosti a jej ďalšieho využitia- v tesnej blízkosti parkoviska.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
882/1	ostatná plocha	2003	2003,00	1/1	2003,00
882/2	ostatná plocha	2385	2385,00	1/1	2385,00
882/17	ostatná plocha	1927	1927,00	1/1	1927,00
Spolu výmera					6 315,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným	1,05

koeficient intenzity využitia	vybavením, rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	nevyskytujú sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	3,4398
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,4398$	228,37 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHM} = 6 315,00 \text{ m}^2 * 228,37 \text{ Eur/m}^2$	1 442 156,55 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 882/1	457 425,11
parcela č. 882/2	544 662,45
parcela č. 882/17	440 068,99
Spolu	1 442 156,55

2.1.1.1.2 Parcely č. 882/91, 882/92, k. ú. Dúbravka

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
882/91	ostatná plocha	3197	3197,00	1/1	3197,00
882/92	ostatná plocha	1416	1416,00	1/1	1416,00
Spolu výmera					4 613,00

Obec: Bratislava
 Východisková hodnota: $V_{HM} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha	1,20

koeficient funkčného využitia územia	a byty)	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,30 * 1,00$	2,9812
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,9812$	197,92 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 4 \text{ 613,00 m}^2 * 197,92 \text{ Eur/m}^2$	913 004,96 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 882/91	632 750,24
parcela č. 882/92	280 254,72
Spolu	913 004,96

2.1.1.1.3 Parcela č. 882/93, k. ú. Dúbravka

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
882/93	ostatná plocha	473	473,00	1/1	473,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $V_{HMJ} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
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	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,30 * 0,50$	1,7199
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,7199$	114,18 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 473,00 \text{ m}^2 * 114,18 \text{ Eur/m}^2$	54 007,14 Eur

2.1.1.1.4 Parcela č. 3400/160, k. ú. Dúbravka

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela). V mieste nie je podľa predložených náhľadov máp vybudovaná kompletná lokálna infraštruktúra- vodovod, kanalizácia, el. energia, plyn elektrická energia, telekomunikácie a internet. Podľa predloženého stanoviska naprieč pozemkom vedie STL plynové potrubie.

Jedná a plochu z podstatnej plochy zatrávnenú, čiže nezastavanú žiadnymi stavbami, lokálne po okrajoch zarastená náletovými drevinami. Na základe predloženej fotodokumentácie je zrejmé že na časti povrchu pozemku sa nachádza rôzny odpad- predpokladám navážky- stavebná suť, železobetónové prvky. Plocha je rovinná, niveleta pozemku je asi 2 m nad úrovňou prístupovej asfaltovej cesty- Agátová ulica.

Výhľadovo podmienky stabilné. Je možné uvažovať so zástavbou v zmysle regulatív uvedených v územnoplánovacej dokumentácii. Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 1,6 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov a možnosťou zástavby.

Koeficient redukujúcich faktorov uvažujem vo výške 0,85 z dôvodu zmeny tvaru a plochy pozemku (v zmysle záverov rozhodnutia okresného úradu Bratislava, ako aj z dôvodu predpokladaných nákladov na úpravu parcely pred výstavbou- preložka STL plynového potrubia, odvod stavebného odpadu).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3400/160	ostatná plocha	11457	11457,00	1/1	11457,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,60 * 0,85$	3,1188
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,1188$	207,06 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 11 457,00 \text{ m}^2 * 207,06 \text{ Eur/m}^2$	2 372 286,42 Eur

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- pozemky parcelné číslo 882/1, 882/2, 882/17, 882/91, 882/92, 882/93, zapísané na liste vlastníctva číslo 6049, obec Bratislava, katastrálne územie Dúbravka,
- pozemok parcelné číslo 3400/160, zapísaný na liste vlastníctva číslo 6049, obec Bratislava, katastrálne územie Dúbravka.

pre účel zamýšľaného prevodu formou zámeny.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 20.03.2018 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedených nehnuteľností, vo výške:

4 780 000,00 Eur

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

4 781 455,07 Eur

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Parcely č. 882/1, 882/2, 882/17, k. ú. Dúbravka - parc. č. 882/1 (2 003 m ²)	457 425,11
Parcely č. 882/1, 882/2, 882/17, k. ú. Dúbravka - parc. č. 882/2 (2 385 m ²)	544 662,45
Parcely č. 882/1, 882/2, 882/17, k. ú. Dúbravka - parc. č. 882/17 (1 927 m ²)	440 068,99
Parcely č. 882/91, 882/92, k. ú. Dúbravka - parc. č. 882/91 (3 197 m ²)	632 750,24
Parcely č. 882/91, 882/92, k. ú. Dúbravka - parc. č. 882/92 (1 416 m ²)	280 254,72
Parcela č. 882/93, k. ú. Dúbravka - parc. č. 882/93 (473 m ²)	54 007,14
Parcela č. 3400/160, k. ú. Dúbravka - parc. č. 3400/160 (11 457 m ²)	2 372 286,42
Spolu pozemky (22 858,00 m²)	4 781 455,07
Spolu VŠH	4 781 455,07
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 780 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 780 000,00 Eur**

Slovom: **Štyr milióny sedemstoosemdesiat tisíc Eur**

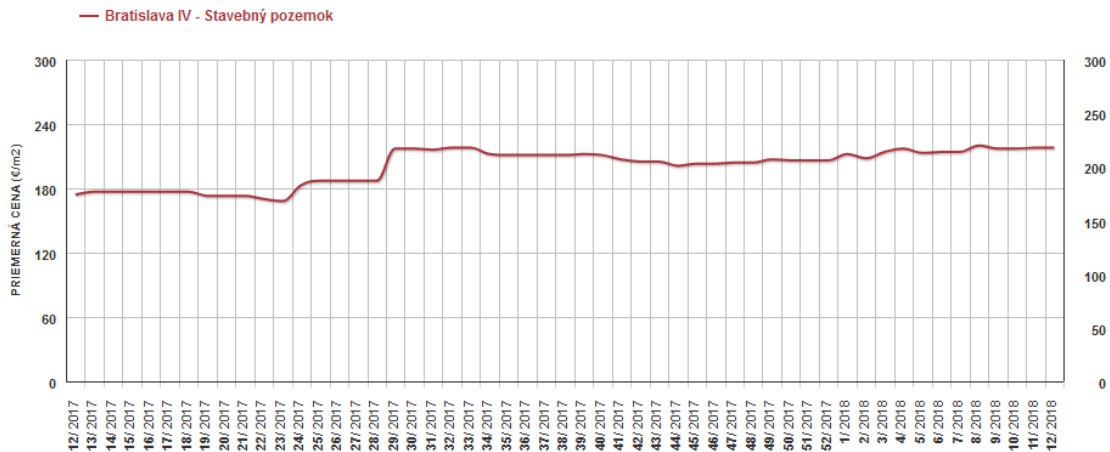
4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

Priemerné ceny podľa portálu realitnej kancelárie www.nehnutenosti.sk, predaj pozemkov v okrese Bratislava IV sú na úrovni 218,00EUR/m²:

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²



Zobraziť inzeráty: [Stavebný pozemok Bratislava IV](#)

Podľa prieskumu aktuálneho trhu s nehnuteľnosťami konštatujem, že pred dňom vypracovania posudku boli v mesiaci marec 2018 v aktuálnej záväznej inzertnej ponuke realitných kancelárií (elektronické média) k dispozícii v danej lokalite Bratislava, m.č. Dúbravka prevažujúce ponuky stavebných pozemkov v rozptyle cien od 160 až 450 EUR/m². v závislosti od technickej infraštruktúry, polohy, veľkosti a možnosti zástavby (zdroj: nehnutenosti.sk, reality.sk).

S ohľadom na vyššie uvedené stanovujem všeobecnú hodnotu pozemkov pre účel zamýšľaného predaja formou zámennej zmluvy tak, ako je v závere uvedené.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch exemplároch, z ktorých tri odovzdané Objednávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 20.3.2018

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Objednávka č. OTS1801040 zo dňa 22.03.2018 (1xA4) | Strana č. 13 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 6049 (1xA4) | Strana č. 14 |
| 3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 847 (4xA4) | Strana č. 15 – 18 |
| 4. Informatívne kópie z katastrálnej mapy (2xA4) | Strana č. 19 – 20 |
| 5. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIIC 36897/18-16215 zo dňa 31.01.2018- prevzaté zo ZP č. 11/2018 (2xA4) | Strana č. 21 – 22 |
| 6. Stanovisko technickej infraštruktúry zo dňa 31.01.2018- prevzaté zo ZP č. 11/2018 (1xA4) | Strana č. 23 |
| 7. Súborné stanovisko zo dňa 22.05.2018- prevzaté zo ZP č. 11/2018 (1xA4) | Strana č. 24 |
| 8. „Návrh na odzverenie pozemku parc. registra „C“ par. č. 3400/160 – ostatné plochy, vo výmere 13 450 m ² , k. ú. Dúbravka, evidovaný katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na LV č. 847- prevzaté zo ZP č. 11/2018 (2xA4) | Strana č. 25 – 26 |
| 9. Rozhodnutie Č. k.: 1393/1992, Zn.: OU-BA-PL0-2018/26318/20415, zo dňa 29.01.2018 (1xA4) | Strana č. 27 |
| 10. Geometrický plán č. 11/2018 zo dňa 17.01.2018 (2xA4) | Strana č. 28 – 29 |
| 11. Fotodokumentácia (1xA4) | Strana č. 30 |
| SPOLU PRÍLOHY: 18xA4 | STRANA č. 13 – 30 |