

Znalec:

Doc. Ing. Naďa Antořová, PhD.
Briřitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávatel':

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

písomne č. OTS1900760 SNM/19/008/AL zo dňa 7.12.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 8/2019

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
Novovytvorených pozemkov p.č. 3416/7 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 354 m², p.č. 3416/181 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 77 m², p.č. 3416/182 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 167 m² a p.č. 3417/4 – ostatná plocha vo výmere 148 m², k.ú. Dúbravka, odčlenených GP č. 61/2018, úradne overený pod č. G1-2862/2018 od pozemku reg. „E“ parc.č. 2134, LV 5920.

Počet strán: 30 z toho príloh: 16

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **skupina novovytvorených pozemkov p.č. 3416/7 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 354 m², p.č. 3416/181 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 77 m², p.č. 3416/182 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 167 m² a p.č. 3417/4 – ostatná plocha vo výmere 148 m², k.ú. Dúbravka, odčlenených GP č. 61/2018, úradne overený pod č. G1-2862/2018 od pozemku reg. „E“ parc.č. 2134, LV 5920.**

1.2 Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckych práv – kúpa pozemku za účelom vysporiadania pozemkov pod stavbou administratívnej budovy a skladu v prevádzkovom areáli na Agátovej ul. v Bratislave.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 22.2.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 22.2.2019

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1900760 SNM/19/008/AL zo dňa 7.12.2018, došlo 17.2.2019 - elektronicky
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUIČ 47594/18-355814, zo dňa 22.6.2018 pre p.č. 3416/7, 3417/4 - elektronicky
- Mapa polohy pozemku v rámci územia – ulica Agátova – elektronicky
- Geometrický plán č. 61/2018 zo dňa 30.11.2018, s overením dňa 19.12.2018 pod č. G1-2862/2018, vypracoval Art Geo, s.r.o., IČO 35882417 – elektronicky
- Katastrálna mapa – identifikácia predmetu posudku a polohy pozemkov žiadateľa - elektronicky.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 21.2.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 21.2.2019, informatívny vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, aktualizácia údajov k 20.2.2019 – parc. 3416/7
- Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 21.2.2019, informatívny vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, aktualizácia údajov k 20.2.2019 – parc. 3417/4
- List vlastníctva č. 5920 zo dňa 21.2.2019, informatívny vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, aktualizácia údajov k 20.2.2019 – parc. 2134 - hl.m.SR Bratislava
- Záznam z obhliadky pozemkov a stavieb na nich zo dňa 22.1.2019 – fotodokumentácia skutkového stavu a prístupu k pozemku.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- 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 zmien a doplnení.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo

Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk,
www.nehnuteľnosti.sk

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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 neprímeranou pohnutkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie stavieb

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [\text{€}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V \dot{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot K_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

K_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$K_{PD} = K_S \cdot K_V \cdot K_D \cdot K_F \cdot K_I \cdot K_Z \cdot K_R [-],$$

kde:

- K_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- K_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- K_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- K_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- K_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- K_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- K_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá je budúcim predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním, nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje a pod.). Ponúkané sú v danom území a čase ceny za predaj/kúpu pozemkov pre výstavbu rodinných domov (200 až 395 eur/m²), alebo bytových domov (150 až 200 eur/m²) v rôznom stupni stavebnej pripravenosti. Tieto však majú rozdielne možnosti využitia ako je určený pre predmet ohodnotenia. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. Plocha je často zavádzajúca, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia bez príhľadnutia na záťaž spojenú s existenciou stavby na tomto pozemku. Túto metódu považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Predmet ohodnotenia – p.č. 3416/7, 3417/4 - je evidovaný na katastrálnej mape v registri „C“, avšak parcely nemajú založené listy vlastníctva v popisných údajoch katastra nehnuteľností. Parcely sú súčasťou plochy 1284m² pozemku registra „E“ p.č. 2134, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva č. 5920.

K predmetu ohodnotenia bol dodaný identifikačný podklad k evidencii parciel – Geometrický plán č. 61/2018 na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. 3410/4, 3416/7, 3416/181, 3416/182.

b.1) List vlastníctva č. 5920

Pozemok p.č. 2134, z ktorého je odčlenený predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 5920, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA MČ Dúbravka. Pozemok je evidovaný v registri „E“ na mape určeného operátu:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
2134	1284	Orná pôda	2		1

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku:

1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU-číslo pôvodného k.ú.:

2 - Lamač

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Vid' list vlastníctva v prílohe posudku, nie je možné identifikovať v predmetu ohodnotenia.

Časť C: Ťarchy

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku, netýka sa predmetu ohodnotenia.

Iné údaje: Vid' list vlastníctva bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia

b.2) Geometrický plán č. 61/2018

V zmysle geometrického plánu č. 61/2018 na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. 3410/4, 3416/7, 3416/181, 3416/182, ktorý vyhotovil ArtGeo, s.r.o., IČO 35882417 dňa 30.11.2018 a ktorý bol overený dňa 19.12.2018 Ing. Magdalénou Cipovou, pod č. G1-2862/2018 ide o novovytvorené pozemky podľa registra „C“ KN:

- p.č. 3416/7 s výmerou 354m² – zastavaná plocha s kódom 25, vlastník – doterajší - Hl.m.SR Bratislava, Primaciálne nám 1 BA (diel č. 1 z p.č. 2134 KN-E na LV č. 5920).
- p.č. 3416/181 s výmerou 77m² – zastavaná plocha s kódom 16,7, vlastník – doterajší - Hl.m.SR Bratislava, Primaciálne nám 1 BA (diel č. 2 z p.č. 2134 KN-E na LV č. 5920).
- p.č. 3416/182 s výmerou 167m² – zastavaná plocha s kódom 16,15, vlastník – doterajší - Hl.m.SR Bratislava, Primaciálne nám 1 BA (diel č. 3 z p.č. 2134 KN-E na LV č. 5920).
- p.č. 3417/4 s výmerou 148m² – ostatná plocha s kódom 37, vlastník – doterajší - Hl.m.SR Bratislava, Primaciálne nám 1 BA (diel č. 4 z p.č. 2134 KN-E na LV č. 5920).
- Poloha predmetu ohodnotenia – novovytvorených pozemkov registra C-KN (dielov 1 až 4 z p.č. 2134 KN-E) je vyznačená v grafickej časti tohto geometrického plánu.
- Kód spôsobu využívania je 16 – pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslo, 25 – pozemok na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasťou, 37 – pozemok na ktorom sú skaly, svahy rokliny, výmole..... Kód druhu stavby je 7 – Samostatne stojaca garáž, 15 – Administratívna budova.
- Stavba s.č. 3100 – administratívna budova a stavba s.č. 5816 – garáže je zapísaná na liste vlastníctva č. 5376. Vlastník stavby nie je totožný s vlastníkom pozemku.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.2.2019 – nehnuteľnosť – súbor pozemkov je zastavaný stavbou časťou stavby garáže (p.č. 3416/181, diel 2), časťou stavby administratívnej budovy (3416/182, diel 3) a spevnenou plochou v hospodárskom dvore, areáli (p.č. 3416/7, diel 1 a p.č. 3417/4 diel 4). Nehnuteľnosť je voľne prístupná z okolitých spevnených plôch, parkoviska pred administratívnou budovou, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 22.2.2019 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. K dispozícii bola územnoplánovacia informácia, z ktorej sú zrejmé možnosti využitia pozemku a obmedzenia využitia pozemku.

Využitie pozemku podľa GP č. 61/2018 je: pozemok čiastočne zastavaný stavbou garáže a administratívnou budovou so súpisným číslom, čiastočne je na pozemku spevnená plocha. Skutočné využitie pozemku je totožné s údajmi v geometrickom pláne. ÚPI určuje využitie územia na zariadenia výrobných a nevýrobných služieb, zariadenia obchodu. Skutočné využitie pozemku je možné považovať za totožné s určeným využívaním – administratívna budova s príslušenstvom v prevádzkovom areáli – hospodárskom dvore.

e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

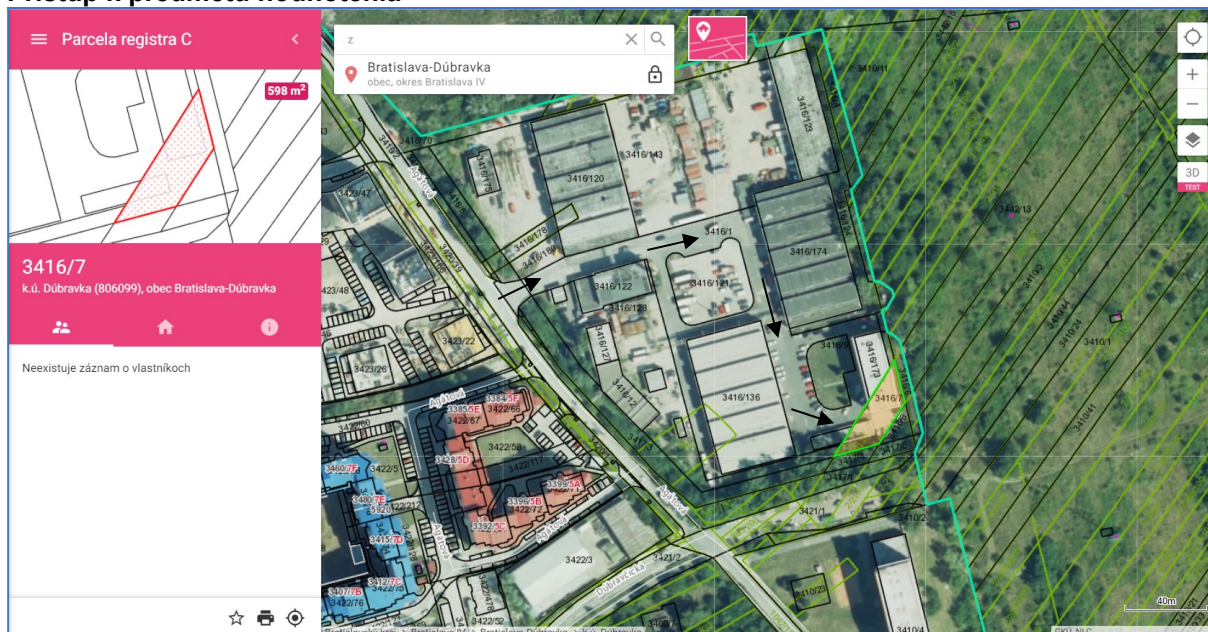
Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, informatívny výpis z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia (LV k pôvodnej parcele č. 2134 registra E). Parcely registra C č. 3417/4, 3416/7

nemajú založené listy vlastníctva. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností.

K identifikácii predmetu ohodnotenia bol dodaný aj geometrický plán pre novovytvorené pozemky p.č. 3417/4, 3416/7, 3416/181,182, ktoré sú dielmi 1 až 4 z pôvodnej p.č. 2134. Údaje z geometrického plánu nie sú evidované v katastri nehnuteľností. Geometrický plán je najvyšším dokladom pre identifikáciu parciel v území, odhad hodnoty nehnuteľnosti bude vykonaný podľa údajov geometrickom pláne.

Prístup k predmetu ohodnotenia je z vnútorných pozemkov areálu po p.č. 3416/1, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa o odkúpenie (AGADU, s.r.o.). Stavby na pozemkoch, ktoré sú predmetom ohodnotenia sú taktiež vo vlastníctve žiadateľa (viď zákres do katastrálnej mapy v prílohách posudku). Prístup a príjazd do areálu je z ulice Agátova – hl.m.SR Bratislava - verejné priestranstvo.

Prístup k predmetu hodnotenia



f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

skupina novovytvorených pozemkov

- p.č. 3416/7 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 354 m², (diel 1)
- p.č. 3416/181 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 77 m²,(diel 2)
- p.č. 3416/182 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 167 m², (diel 3)
- a p.č. 3417/4 – ostatná plocha vo výmere 148 m², (diel 4)

odčlenených GP č. 61/2018, úradne overený pod č. G1-2862/2018 od pozemku reg. „E“ parc.č. 2134, LV 5920, v k.ú. Dúbravka, MČ Dúbravka, Okres Bratislava IV.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: v zmysle podstaty objednávky – stavby na pozemkoch nie sú predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Agátova, v hl.m. SR Bratislava, na konci mestskej časti Dúbravka, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese IV. Odčlenená časť skupiny pozemkov je ohraničená časťou stavby administratívnej budovy a samostatnou stavbou garáže na tomto pozemku. Predmet ohodnotenia je situovaný v prevádzkovom areáli, kde sa nachádzajú sklady, dielne, kancelárske priestory a príslušenstvo k budovám (komunikácie, spevnené plochy, oplotenia, prípojky sietí...). V okolí areálu sa nachádza hospodársky dvor zberných surovín, sklad filmárskych rkvizít, ubytovňa Fortuna aleaj bytový komplex hromadnej bytovej výstavby Jetoin, BOS Agátova, YIT, Corvin, obecný dom Dúbrava.

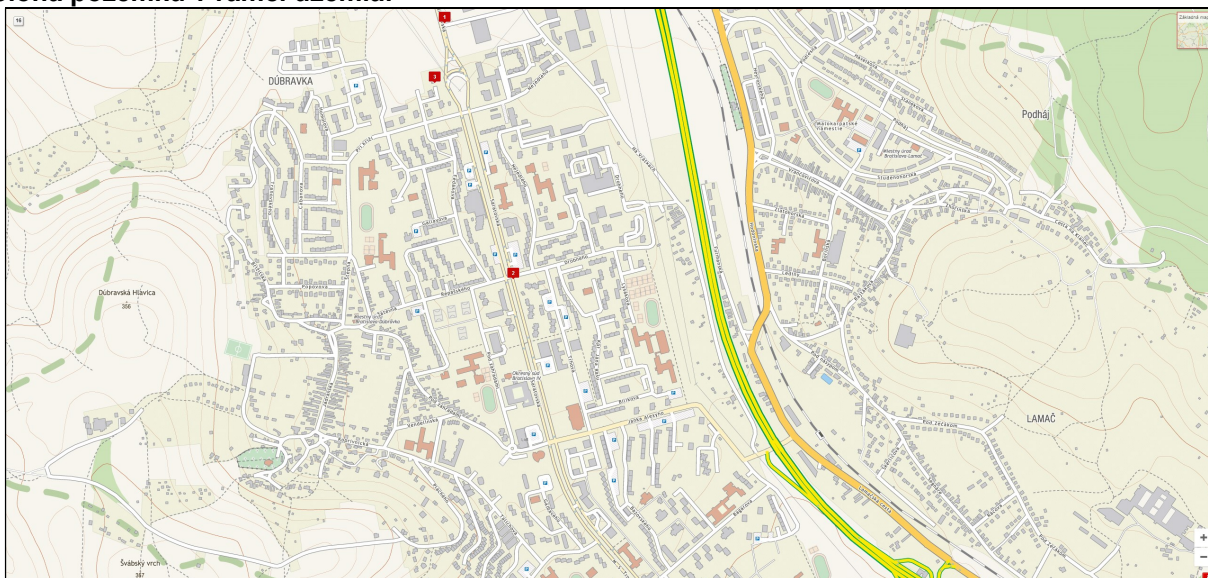
Mestská časť Dúbravka je okrajovým sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná v 60. rokoch minulého storočia ako bežné sídlisko z pôvodnej vidieckej obce s rovnakým názvom. Počet obyvateľov sa pohybuje okolo 30 až 35 tisíc. V mestskej časti plná obchodná vybavenosť, predajne Lidl a Billa, OC Dúbrava, Tesco

Expres a Kaufland. Neďaleko mestskej časti Dúbravka sa nachádza miestna časť Bory patriaca Lamaču, v nej Obchodný a zábavný komplex Bory Mall. V mestskej časti sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad), ale ja štátneho významu (napr. okresný súd BA IV), zdravotné strediská, školy, škôlky gymnáziám a stredné školy, športoviská pri školách a mimo nich (kúpalisko Rosnička, tenisové kurty, 2x futbalový štadión po komplexnej rekonštrukcii, zimný štadión, športové centrum na Agátovej, parky). Mestská časť je obkolesená z východnej strany diaľničným úsekom D2 s výborným priamym napojením aj z ulice Agátova mimo hlavného dopravného koridoru, zo západnej strany chránenou krajinnou oblasťou Devínska kobyľa.

V lokalite sa nachádzajú tiež dva kostoly, dom kultúry, množstvo reštauračných zariadení, cukrární a iných poskytovateľov služieb. Doprava je v mestskej časti zastúpená električkami a autobusmi, pokryté sú aj časti Dúbravky mimo hlavnej trasy Sch. Trnavského – Saratovská.

Predmet ohodnotenia sa nachádza na konci hlavného dopravného koridoru mestskej časti konečná električiek a autobusov MHD, so zastávkou autobusu a električky na ul. Saratovská.

Poloha pozemku v rámci územia:



V mestskej časti je kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane kábelovej televízie, rozvodov ÚK, teplovodu. Záujem o kúpu pozemkov na IBV a bývanie je dlhodobý zvýšený, kapacita pozemkov na IBV, ale aj na hromadnú bytovú výstavbu je vzhľadom k ohraničeniu MČ takmer vyčerpaná (nové zahusťujúce sa oblasti v okolí Agátovej, Homolovej, Harmicovej ulice). Záujem o kúpu pozemkov na výrobu, skladovanie a služby je vyrovnaný, v mestskej časti sa nachádza dostatočné územie s týmto čelom využitia, situované pozdĺž trasy diaľnice, v okolí trasovania vzdušného vedenia VVN, pozdĺž ulice Agátova a Na vrátkach (prevádzky dialýzy, záchranej zdravotníckej služby, veterinárnej ambulancie, administratívy správcovských spoločností a pod. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v území, ktoré je z hľadiska intenzity využitia v zmysle poskytnutej UPI z 22.6.2018 (platná 1 rok od vydania) územím rozvojovým s kódom E – zástavba areálového charakteru a z hľadiska funkčného využitia určené ako zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných u s kódom funkcie 502.

V čase obhliadky sa čiastočne na pozemkoch nachádzajú stavby v areáli s funkčným využitím v súlade s určeným podľa UPI. V danom území nie je spracovaný územný plán zóny.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z pozemkov v areáli, ktoré sú vo vlastníctve žiadateľa a z verejnej komunikácie na Agátovej ul. do priestorov areálu. Na pozemkoch 3416/181 a 182 sa nachádzajú časti stavieb vo vlastníctve žiadateľa o odkúpenie. Vzhľadom k účelu využitia posudku – vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku pod stavbou, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa o predaj pozemku - pri hodnotení redukujúcich faktorov nebude prihliadané na záťaž spôsobené vlastníkom stavby ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

2.1 Skupina pozemkov na Agátovej ul. v k.ú. Dúbravka podľa GP č. 61/2018

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3416/7	zastavané plochy a nádvoria	354	354,00	1/1	354,00
3416/181	zastavané plochy a nádvoria	77	77,00	1/1	77,00
3416/182	zastavané plochy a nádvoria	167	167,00	1/1	167,00
3417/4	zastavané plochy a nádvoria	148	148,00	1/1	148,00
Spolu výmera					746,00

Jedná sa o pozemky – novovytvorené z pôvodnej p.č. 2134 registra E, v k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec Bratislava MČ Dúbravka:

- p.č. 3416/7 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 354 m², (diel 1)
- p.č. 3416/181 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 77 m²,(diel 2)
- p.č. 3416/182 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 167 m², (diel 3)
- a p.č. 3417/4 – ostatná plocha vo výmere 148 m², (diel 4)

ktoré boli identifikované geometrickým plánom č. 61/2018, úradne overený pod č. G1-2862/2018. Pozemky sú v zastavanom území obce, so skutočným funkčným využitím v súlade s UPI – pozemky zastavané časťou stavby administratívnej budovy, časťou stavby radových garáží a parkovacou plochou v prevádzkovom areáli so službami, skladovaním a ľahkou výrobou. Pozemky sú rovinaté, s možnosťou napojenia na všetky IS v v areáli (vodomerná šachta s hlavným uzáverom vody je na južnej hranici p.č. 3416/7, EE je obvodovej stene garáží – p.č. 3716/181, kanalizácia je pred administratívnou budovou na p.č. 3416/7, v areáli je rozvod plynu, plynová kotolňa). Skupina pozemkov má vo všeobecnosti možnosť vyššieho využitia s možnosťou výstavby viacpodlažných budov areálového charakteru (502, kód E), lokalita nemá spracovaný územný plán zóny, konkrétne možnosti zastavania je potrebné overiť spolu s investičným zámerom.



Skupina pozemkov nie je evidovaná v popisných údajoch katastra nehnuteľnosti, nemá založené listy vlastníctva, identifikácia parciel je vykonaná na základe geometrického plánu. Východisková hodnota skupiny pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny.

Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Avšak v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva aj o pozemky na podnikanie a je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch.



2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektivizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise všeobecnej hodnoty.

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, <u>priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</u>	1,20
	<i>Okrajová časť mestskej časti so skladovým a výrobným areálom, v okolí so zberným dvorom, novovybudovanou obytnou zónou, MČ s počtom obyvateľov okolo 35000, ktorá je obytnou zónou hl.m. SR Bratislava</i>	
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
	<i>V zmysle UPI zmiešané územie obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, skutočné využitie - budovy v uzatvorenom areáli - sklady, skladové plochy, výrobné haly, administratíva, radové garáže</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
	<i>Pozemok na okraji mestskej časti - konečná električiek, autobusov na hlavnej dopravnej tepne - Saratovská, pešou chôdzou k MHD do 7min</i>	
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
	<i>Skutočné využitie - staršie budovy areálového charakteru, hospodárske a skladové dvory</i>	

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	<i>Kompletná vybavenosť areálu inžinierskymi sieťami</i>	
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,45
	<i>Pozemky s dlhodobou zvýšeným záujmom o kúpu na výstavbu</i>	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>Vzhľadom k účelu využitia posudku – vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku pod stavbou, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa o predaj pozemku - pri hodnotení redukujúcich faktorov nebude prihladané na záťaž spôsobené vlastníkom stavby ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti</i>	

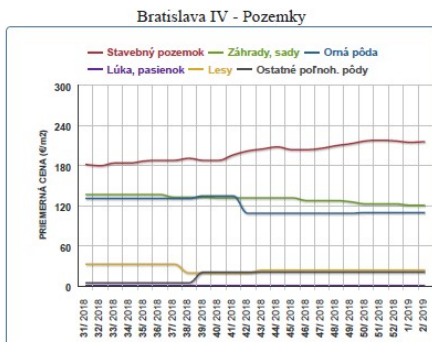
VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,45 * 1,00$	3,0146
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0146$	200,14 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 746,00 \text{ m}^2 * 200,14 \text{ €/m}^2$	149 304,44 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 3416/7	$354,00 \text{ m}^2 * 200,14 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	70 849,56
parc. č. 3416/181	$77,00 \text{ m}^2 * 200,14 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	15 410,78
parc. č. 3416/182	$167,00 \text{ m}^2 * 200,14 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	33 423,38
parc. č. 3417/4	$148,00 \text{ m}^2 * 200,14 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	29 620,72
Spolu		149 304,44

Pohyb, záujem a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava IV je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda však inercia ponúk na individuálne bývanie, grafické spracovanie zahŕňa celý okres Bratislava IV, štatistika nevyučuje extrémny ponúk (maximá a minimá).



Graf má len orientačný interpretačný charakter o pohybe (stúpajúcej tendencii) ponukových cien pozemkov, ktorý je odrazom záujmu o kúpu nehnuteľnosti v danej lokalite za uplynulé obdobie.

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bola: **skupina novovytvorených pozemkov p.č. 3416/7 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 354 m², p.č. 3416/181 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 77 m², p.č. 3416/182 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 167 m² a p.č. 3417/4 – ostatná plocha vo výmere 148 m², k.ú. Dúbravka, odčlenených GP č. 61/2018 s úradným overením pod č. G1-2862/2018 od pozemku reg. „E“ parc.č. 2134, na LV 5920.**

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti :

skupina novovytvorených pozemkov p.č. 3416/7 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 354 m², p.č. 3416/181 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 77 m², p.č. 3416/182 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 167 m² a p.č. 3417/4 – ostatná plocha vo výmere 148 m², k.ú. Dúbravka, odčlenených GP č. 61/2018 s úradným overením pod č. G1-2862/2018 od pozemku reg. „E“ parc.č. 2134, LV 5920,

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie. Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa GP 61/2018 - parc. č. 3416/7 (354 m ²)	70 849,56
Podľa GP 61/2018 - parc. č. 3416/181 (77 m ²)	15 410,78
Podľa GP 61/2018 - parc. č. 3416/182 (167 m ²)	33 423,38
Podľa GP 61/2018 - parc. č. 3417/4 (148 m ²)	29 620,72
Všeobecná hodnota celkom	149 304,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	149 000,00

Slovom: Jedenstoštyridsaťdeväťtisíc Eur

V Bratislave dňa 26.2.2019

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1900760 SNM/19/008/AL zo dňa 7.12.2018, došlo 17.2.2019 – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 21.2.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 21.2.2019, informatívny vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, aktualizácia údajov k 20.2.2019 – parc. 3416/7 – 1xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 21.2.2019, informatívny vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, aktualizácia údajov k 20.2.2019 – parc. 3417/4 – 1xA4
5. List vlastníctva č. 5920 zo dňa 21.2.2019, informatívny vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, aktualizácia údajov k 20.2.2019 – parc. 2134 - hl.m.SR Bratislava - 4xA4
6. Geometrický plán č. 61/2018 zo dňa 30.11.2018, s overením dňa 19.12.2018 pod č. G1-2862/2018, vypracoval Art Geo, s.r.o., IČO 35882417 – 3xA4
7. Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUIČ 47594/18-355814, zo dňa 22.6.2018 pre p.č. 3416/7, 3417/4 – 3xA4
8. Mapa polohy pozemku v rámci územia – ulica Agátova - 1xA4
9. Katastrálna mapa – identifikácia predmetu posudku a polohy pozemkov žiadateľa – 1xA4.

Spolu:

16xA4