

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

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: Objednávka č. OTS1902205 zo dňa 11.06.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 33/2019

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemky parcelné číslo 1559/12, 1866/34, 1866/35, 1866/61, zapísané na liste vlastníctva číslo 4292, obec Bratislava, katastrálne územie Petržalka,
pre účel majetkovoprávneho vysporiadania.

Počet strán (z toho príloh) : 16 (z toho 8 strán príloh)

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 1559/12, 1866/34, 1866/35, 1866/61, zapísané na liste vlastníctva číslo 4292, obec Bratislava, katastrálne územie Petržalka.

2. Účel znaleckého posudku:

Majetkovoprávne usporiadanie pre realizáciu stavby „Nosný systém MHD, prevádzkový úsek Janíkov dvor – Šafárikovo námestie v Bratislave, 2. časť Bosákova ulica – Janíkov dvor“.

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

15.06.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

17.06.2019

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS1902205, zo dňa 11.06.2019 (originál);
- List číslo MAGS OUIK 47283/2019-363716 zo dňa 10.06.2019 vo veci: Územnoplánovacia informácia (vo formáte PDF);
- Územné rozhodnutie číslo 7099/2018/10-UKSP/Br-31 zo dňa 18.10.2018 (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4292, zo dňa 16.06.2019, kat. územie Nové Petržalka, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 16.06.2019, kat. územie Petržalka (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 15.06.2019.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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. 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. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- 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. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- 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 poptivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

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 bez výnosu, 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. 4292**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
1559/12	1084	Ostatná plocha	37	1		
1866/34	69	Zast. plocha a nádv.	22	1		
1866/35	1088	Zast. plocha a nádv.	22	1		
1866/61	4	Zast. plocha a nádv.	22	1		

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

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 Svoboda Vojtech r. Svoboda, Bieloruská 5193/56, Bratislava, PSČ 821 06, SR

Dátum narodenia: 23.10.1948

Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve 2D/52/2017-26, Dnot 65/2017 zo dňa 18.10.2017, Z-20735/2017

Spoluvlastnícky podiel: 1/6

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Brunner František r. Brunner, Bulíkova 3, Bratislava, PSČ 851 04, SR

Dátum narodenia: 28.10.1953

Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve 8D/75/2018, Dnot 134/2018, právoplatné dňa 18.12.2018, Z

23538/2018

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Svoboda Oskár r. Svoboda, Holíčska 3074/28, Bratislava, PSČ 851 05,SR

Dátum narodenia: 06.12.1951

Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve 2D/52/2017-26, Dnot 65/2017 zo dňa 18.10.2017, Z-20735/2017

Spoluvlastnícky podiel: 1/6

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Svoboda Ľubomír r. Svoboda, Veľké Blahovo 68, Veľké Blahovo,PSČ 930 01, SR

Dátum narodenia: 17.09.1956

Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve 2D/52/2017-26, Dnot 65/2017 zo dňa 18.10.2017, Z-20735/2017

Spoluvlastnícky podiel: 1/6

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Zápis GP 4/2010 na rozdelenie pozemkov reg. C-KN 1866/34,35, (ZPMZ 7647) , Z-4740/10 ~ pvz 2921/10

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobná obhliadka pozemku bola vykonaná dňa 12.05.2019 bez účasti zadávateľa. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu, ktorá 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. Územnoplánovacia informácia bola predložená a nachádza sa v prílohe znaleckého posudku.

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 a geodetických údajoch katastra. Vlastníctvo k parcele je usporiadané- v spoluvlastníctve štyroch fyzických osôb.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- parcelné číslo 1559/12, 1866/34, 1866/35, 1866/61, zapísané na liste vlastníctva číslo 4292, obec Bratislava, katastrálne územie Petržalka.

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

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Bratislava, v mestskej časti Petržalka, miestna časť Draždiak. Jedná sa o rovinné územie, súčasť trávinatej plochy- zelený pás vymedzený z pravej časti prístupovou miestnou asfaltovou komunikáciou- Jantárová cesta a z pravej časti drenážnym kanálom- Chorvátskym ramenom. v pešej dostupnosti do 5 minút sa nachádza prírodné kúpalisko jazero Veľký Draždiak s prilahlými športoviskami, zdravotnícke zariadenie Medissimo, zastávka MHD- autobus, kompletná občianska vybavenosť mestskej časti do 10 minút autom. Historické centrum Bratislavy sa nachádza 7 km severne- do 15 minút autom.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky neboli predmetné pozemky využívané - súčasť zatravnenej plochy pozdĺž chorvátskeho ramena, využívaný lokálne pre peších na rekreačné účely- prechádzky so psami, voľný pohyb najmä v smere od bytových domov cez lávku k prírodnému kúpalisku Veľký Draždiak. Na parcele č. 1866/35 bola zistená neidentifikovaná inž. stavba .

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie zo dňa 10.06.2019:

Pozemok parc. č. 1559/12 je súčasťou územia s funkčným využitím **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, rozvojové územie, kód E**. Podmienky funkčného využitia plôch- územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. 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 plochy.

Pozemky parc. č. 1866/34, 1866/35, 1866/61 sú súčasťou územia s funkčným využitím **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110, rozvojové územie..** Podmienky funkčného využitia plôch- územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Predmetné pozemky sú dotknuté ochrannými pásmami letiska. **V tesnom dotyku** záujmových parciel sa nachádza biokoridor regionálneho významu **Chorvátske rameno**.

V zmysle predloženého územného rozhodnutia budú parcely dotknuté plánovanou výstavbou inžinierskej stavby- nosného systému MHD, časť Bosákova ul. Janíkov dvor- na parcele číslo 1866/35 trvalý záber.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcely), vedené na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvorie alebo ostatná plocha v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Petržalka Pozemok parc. č. 1559/12 úzkeho a dlhého tvaru (s dĺžkou asi 150 m) tiahnucci sa pozdĺž Chorvátskeho ramena. je celoplošne zatravnovaný, voľne prístupný z obslužnej spevnenej plochy na vedľajšej parcele so železobetónových panelov, ktorá vyúsťuje na Tematínsku ulicu. Na južnom okraji sa podľa vizuálneho posúdenia obhliadka vs. ortofotomapa nachádza stĺp vzdušného vedenia el. energie.

Pozemky parc. č. 1866/34 a 1866/61 nadväzujú z južnej strany na parcelu č. 1559/12 tvoria spolu jednu plochu lichobežníkového tvaru s plochou spolu 73 m² a podľa vizuálneho posúdenia obhliadka vs. ortofotomapa sú zastavané asfaltovou spevnenou plochu, ktorá nadväzuje na Tematínsku ulicu a železobetónovú „lávku“ cez Chorvátske rameno.

Pozemok parc. č. 1866/35 je približne obdĺžnikového tvaru s rozmermi asi 22,50x48,0m a je prístupný z asfaltovej komunikácie (Tematínska ul.) zo severozápadnej strany. Je celoplošne zatravnovaný s náletovými drevinami a nachádza sa na ňom nešpecifikovaná drobná inžinierska stavba- polozapustená šachta.

Predpokladám, že v blízkosti na druhej strane Chorvátskeho ramena v miestnej komunikácii sú inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, plyn, el. energia, telekomunikácie.

Vzhľadom na veľkosť, tvar, polohu a možnosť využitia stanovujem koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,75. Koeficient zvyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 2,00- zrealnenie východiskovej hodnoty mernej jednotky pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1559/12	ostatná plocha	1084	1084,00	1/1	1084,00
1866/34	zastavané plochy a nádvorie	69	69,00	1/1	69,00
1866/35	zastavané plochy a nádvorie	1088	1088,00	1/1	1088,00
1866/61	zastavané plochy a nádvorie	4	4,00	1/1	4,00
Spolu výmera					2 245,00

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 koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejnú dopravnú a technické vybavenie	1,10
k _T 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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 2,00 * 0,75$	2,7027
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,7027$	179,43 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,245,00 \text{ m}^2 * 179,43 \text{ Eur/m}^2$	402 820,35 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parc. č. 1559/12	$1\,084,00 \text{ m}^2 * 179,43 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	194 502,12
parc. č. 1866/34	$69,00 \text{ m}^2 * 179,43 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	12 380,67
parc. č. 1866/35	$1\,088,00 \text{ m}^2 * 179,43 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	195 219,84
parc. č. 1866/61	$4,00 \text{ m}^2 * 179,43 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	717,72
Spolu		402 820,35

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****ÚLOHA:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 1559/12, 1866/34, 1866/35, 1866/61, zapísané na liste vlastníctva číslo 4292, obec Bratislava, katastrálne územie Petržalka,

pre účel majetkovoprávneho vysporiadania.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 17.06.2019 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

403 000,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemky podľa LV č. 4292, k. ú. Petržalka - parc. č. 1559/12 (1 084 m ²)	194 502,12
Pozemky podľa LV č. 4292, k. ú. Petržalka - parc. č. 1866/34 (69 m ²)	12 380,67
Pozemky podľa LV č. 4292, k. ú. Petržalka - parc. č. 1866/35 (1 088 m ²)	195 219,84
Pozemky podľa LV č. 4292, k. ú. Petržalka - parc. č. 1866/61 (4 m ²)	717,72
Spolu pozemky (2 245,00 m ²)	402 820,35
Všeobecná hodnota celkom	402 820,35
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	403 000,00

Slovom: Štyristotritisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

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

V Bratislave dňa 17.6.2019

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Objednávka číslo OTS1902205, zo dňa 11.06.2019 (1xA4) | Strana č. 8 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4292 (1xA4) | Strana č. 9 |
| 3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4) | Strana č. 10 |
| 4. List číslo MAGS OUIC 47283/2019-363716, vo veci: Územnoplánovacia informácia (3xA4) | Strana č. 11 – 13 |
| 5. Územné rozhodnutie č. 7099/2018/10-UKSP/Br-31zodňa 18.10.2018- str. č. 1 a č. 2 zo 49 (1xA4) | Strana č. 14 |
| 6. Fotodokumentácia (1xA4) | Strana č. 15 |
| SPOLU PRÍLOHY: 8xA4 | STRANA Č. 8 - 15 |