

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: peter@skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS2002673, SNM/20/093/AL, zo dňa 02.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 106/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave IV, parcely registra „C“ č. 2590/21, 2590/22, 2592/23, 2531, 2406/257, 2522/24, 2522/7 v k.ú. Dúbravka, pre účel prevodu majetku.

Počet strán (z toho príloh): 59 (44)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave IV, parcely registra „C“ č. 2590/21, 2590/22, 2592/23, 2531, 2406/257, 2522/24, 2522/7 v k.ú. Dúbravka.

2. Účel znaleckého posudku

Posudok je vypracovaný pre účel prevodu majetku.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 09.10.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 09.10.2020.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2002673, SNM/20/093/AL, zo dňa 02.10.2020
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 03.11.2020

b) podklady získané znalcom

- Výpis z KN, parcela reg. "C" č. 2590/21, k.ú. Dúbravka, zo dňa 11.10.2020
- Výpis z KN, parcela reg. "C" č. 2590/22, k.ú. Dúbravka, zo dňa 11.10.2020
- Výpis z KN, parcela reg. "C" č. 2592/23, k.ú. Dúbravka, zo dňa 11.10.2020
- Výpis z KN, parcela reg. "C" č. 2531, k.ú. Dúbravka, zo dňa 11.10.2020
- Výpis z KN, parcela reg. "C" č. 2406/257, k.ú. Dúbravka, zo dňa 11.10.2020
- Výpis z KN, parcela reg. "C" č. 2522/24, k.ú. Dúbravka, zo dňa 11.10.2020
- Výpis z KN, parcela reg. "C" č. 2522/7, k.ú. Dúbravka, zo dňa 11.10.2020
- Kópie z katastrálnej mapy, zo dňa 11.10.2020, www.mapka.gku.sk
- Zistenia a fotografie získané na miestnej obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- 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 platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

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 dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Ohodnotenie pozemku je vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Pre výnosovú, resp. porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape:

- parcelné číslo 2590/21, výmera 217 m², zastavaná plocha a nádvorie, vlastník: HMSR Bratislava
- parcelné číslo 2590/22, výmera 69 m², zastavaná plocha a nádvorie, vlastník: HMSR Bratislava
- parcelné číslo 2592/23, výmera 208 m², zastavaná plocha a nádvorie, vlastník: HMSR Bratislava
- parcelné číslo 2531, výmera 3267 m², orná pôda, vlastník: HMSR Bratislava
- parcelné číslo 2406/257, výmera 753 m², ostatná plocha, vlastník: HMSR Bratislava

- parcelné číslo 2522/24, výmera 296 m², zastavaná plocha a nádvorie, vlastník: Miroslav Radič
- parcelné číslo 2522/7, výmera 323 m², zastavaná plocha a nádvorie, vlastník: Miroslav Radič

ŤARCHY

- parc. č. 2590/21: List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený.
- parc. č. 2590/22: List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený.
- parc. č. 2592/23: List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený.
- parc. č. 2531: Bez záznamu.
- parc. č. 2406/257: Bez záznamu.
- parc. č. 2522/24: Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizčný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č.105/2011 (GP č. 2564/2011) na pozemkoch registra C KN s parc.č.2559/206, 2578, 2579/10, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8884 na trase Rz Lamač - Rz Podvorice a č.8886 na trase Rz Stupava - Rz Lamač. Z-1326/12.
Vecné bremeno v zmysle v § 66 ods.1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení, v prospech spoločnosti VNET a.s., IČO: 35 845007 spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra C KN parc.č. 2522/24, podľa Z-12737/19.
- parc. č. 2522/7: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 09.10.2020. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti a jej využitia. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie fotografickej dokumentácie pozemku, zistenie jeho súčasného využívania, dosiahnuteľnosť inžinierskych sietí, a využívanie susediacich pozemkov.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická, resp. projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

Pozemok v Bratislave, k.ú. Dúbravka, parcely číslo: 2590/21, 2590/22, 2592/23, 2531, 2406/257, 2522/24, 2522/7.

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

Bez záznamu.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok leží v Bratislave IV, v katastrálnom území Dúbravka, s dobrou občianskou vybavenosťou. Dopravnú dostupnosť umožňuje rýchle napojenie na diaľničný obchvat mesta, na diaľnicu D2 a na miestne komunikácie s mestskou hromadnou dopravou. Pozemok sa nachádza pri uliciach Polianky (6 parciel) a Hanulova (1 parcela) v Bratislave IV. Bratislava je hlavné, najľudnatejšie a rozlohou najväčšie mesto Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, napríklad Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum, Slovenské národné divadlo, mnoho galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje aktuálny spôsob využívania pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku, na účely v súlade, resp. v porovnaní so schváleným územným plánom. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete na danom území. Koeficienty povyšujúcich faktorov a redukujúcich faktorov boli stanovené v hodnote 1,0 nakoľko tieto faktory už boli zohľadnené v predchádzajúcich koeficientoch.

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.).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako parcely pod mestskou cestnou komunikáciou a chodníkmi na ulici Polianky, resp. parcela v záhradkárskej oblasti pri Hanulovej ulici, resp. pri ulici Mikuláša Schneidera Trnavského.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Rizikom pre budúce využitie pozemku je malá výmera a nepravidelný tvar jednotlivých parciel, okrem pozemku parc. č. 2531. Obmedzenia vyplývajúce z uloženia inžinierskych sietí sú popísané pri konkrétnych parcelách.

2.1 POZEMKY - Pozemok vo vlastníctve Miroslava Radiča

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcely pod cestou

Hodnotený pozemok sa skladá z 2 vzájomne nesusediacich parciel:

- parcelné číslo 2522/7, výmera 323 m², zastavaná plocha a nádvorie, vlastník: Miroslav Radič
- parcelné číslo 2522/24, výmera 296 m², zastavaná plocha a nádvorie, vlastník: Miroslav Radič

Pozemok je zastavaný mestskou cestnou komunikáciou na ulici Polianky v Dúbravke, Bratislava IV. Celková výmera parciel je 619 m². Pozemok je umiestnený v mierne svahovitom upravenom teréne. Na pozemku, resp. v jeho okolí, sú možnosti pripojenia na inžinierske a komunikačné siete. Podľa územného plánu mesta je funkčné využitie územia ako obslužné komunikácie FTC1 + C s MHD. Súbežne s komunikáciou vedie hlavná cyklistická trasa. Cez uvedené parcely je evidovaný teplovod v správe Bratislavská teplárenská a.s., a plynárenské zariadenie katódovej ochrany, ktoré vedie do SKAO (stanica katódovej ochrany) na Poliankach. Zariadenie je v správe SPP, a.s. V blízkom okolí sú prevádzkové budovy, energetické stavby, pôvodné záhrady, areál futbalového štadióna s ihriskami a supermarket s potravinami na Harmincovej ulici. V širšom okolí prebieha výstavba nových bytových, resp. polyfunkčných budov.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 2522/7 | zastavaná plocha a nádvorie | 323,00 | 1/1 | 323,00 |
| 2522/24 | zastavaná plocha a nádvorie | 296,00 | 1/1 | 296,00 |
| Spolu výmera | | | | 619,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/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 | 1,60 |
| k_V koeficient intenzity využitia | 2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia | 0,70 |
| 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 dopravu a technické vybavenie | 1,10 |
| 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 | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k_R koeficient znižujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,60 * 0,70 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$ | 1,6016 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6016$ | 106,33 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|---|-----------------------|
| parc. č. 2522/7 | $323,00 \text{ m}^2 * 106,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 34 344,59 |
| parc. č. 2522/24 | $296,00 \text{ m}^2 * 106,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 31 473,68 |
| Spolu | | 65 818,27 |

2.2 POZEMKY - Pozemok vo vlastníctve HMSR Bratislava

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcely pri ceste

Hodnotený pozemok sa skladá z 3 vzájomne nesusediacich parciel:

- parcelné číslo 2590/21, výmera 217 m², zastavaná plocha a nádvorie, vlastníč: HMSR Bratislava
- parcelné číslo 2590/22, výmera 69 m², zastavaná plocha a nádvorie, vlastníč: HMSR Bratislava
- parcelné číslo 2592/23, výmera 208 m², zastavaná plocha a nádvorie, vlastníč: HMSR Bratislava

Pozemok leží pri mestskej cestnej komunikácii na ulici Polianky v Dúbravke, Bratislava IV. Celková výmera parciel je 494 m². Pozemok je umiestnený v mierne svahovitom neupravenom teréne. Na pozemku, resp. v jeho okolí, sú možnosti pripojenia na inžinierske a komunikačné siete. Podľa územného plánu mesta sa jedná o zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, stabilizované územie. V blízkom okolí sú prevádzkové budovy, energetické stavby, pôvodné záhrady, areál futbalového štadióna s ihriskami a supermarket s potravinami na Harmincovej ulici. V širšom okolí prebieha výstavba nových bytových, resp. polyfunkčných budov.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 2590/21 | zastavaná plocha a nádvorie | 217,00 | 1/1 | 217,00 |
| 2590/22 | zastavaná plocha a nádvorie | 69,00 | 1/1 | 69,00 |
| 2592/23 | zastavaná plocha a nádvorie | 208,00 | 1/1 | 208,00 |
| Spolu výmera | | | | 494,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/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 | 1,60 |
| k _V koeficient intenzity využitia | 2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia | 0,80 |
| 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 verejné dopravné a technické vybavenie | 1,10 |
| k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,30 |
| k _Z koeficient povyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k _R koeficient redukujuúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,60 * 0,80 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$ | 1,8304 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8304$ | 121,52 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 2590/21 | 217,00 m ² * 121,52 €/m ² * 1/1 | 26 369,84 |
| parcela č. 2590/22 | 69,00 m ² * 121,52 €/m ² * 1/1 | 8 384,88 |
| parcela č. 2592/23 | 208,00 m ² * 121,52 €/m ² * 1/1 | 25 276,16 |
| Spolu | | 60 030,88 |

Veľká parcela

Hodnotený pozemok tvorí 1 veľká parcela číslo 2531, výmera 3267 m², orná pôda, vlastník: HMSR Bratislava. Pozemok leží pri mestskej cestnej komunikácii na ulici Polianky v Dúbravke, Bratislava IV. Pozemok je umiestnený v mierne svahovitom neupravenom teréne. Na pozemku, resp. v jeho okolí, sú možnosti pripojenia na inžinierske a komunikačné siete. Podľa územného plánu mesta sa jedná v severnej časti (cca dve tretiny pozemku) o zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, stabilizované územie. Severnou časťou pozemku p. č. 2531 prechádza kanalizácia DN 300 mm. Južná časť pozemku parc. č. 2531 (cca tretina pozemku) má funkčné využitie územia ako ostatná ochranná a izolačná zeleň, stabilizované územie. Táto časť pozemku je v ochrannom a bezpečnostnom pásme energetiky. Cez parcelu č. 2531 je evidovaná trasa VTL plynovodu PN 2,5 MPa DN 500 mm v správe SPP, a.s. Pri tomto tlaku a menovitej svetlosti je podľa platnej legislatívy stanovené bezpečnostné pásmo 50 m. Pri ocenení pozemku treba zväžiť aj cenu dvoch parciel vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava nachádzajúcich sa severne od predmetnej parcely, ktorých využitie by sa zámenou pozemkov znehodnotilo. Preto treba zväžiť žiadať predaj týchto pozemkov žiadateľovi ako podmienku zámeny alebo tieto pozemky priamo zahrnúť do zámeny. V blízkom okolí sú prevádzkové budovy, energetické stavby, pôvodné záhrady, areál futbalového štadióna s ihriskami a supermarket s potravinami na Harmincovej ulici. V širšom okolí prebieha výstavba nových bytových, resp. polyfunkčných budov.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------|--------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 2531 | orná pôda | 3267,00 | 1/1 | 3267,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/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 | 1,50 |
| k _V koeficient intenzity využitia | 7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením | 1,10 |
| 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) | 1,30 |
| k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$ | 2,5740 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5740$ | 170,89 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------|--|-----------------------|
| parcela č. 2531 | $3\,267,00 \text{ m}^2 * 170,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 558 297,63 |
| Spolu | | 558 297,63 |

Ostatná plocha

Hodnotený pozemok tvorí 1 úzka dlhá parcela číslo 2406/257, výmera 753 m², ostatná plocha, vlastník: HMSR Bratislava. Pozemok leží v oblasti bývalých záhrad a viníc, v dosahu mestskej cestnej komunikácie na Hanulovej ulici v Dúbravke, Bratislava IV. Pozemok je vo svahovitom neupravenom teréne. Na pozemku, resp. v jeho okolí, sú možnosti pripojenia na inžinierske a komunikačné siete. Podľa územného plánu mesta sa jedná o funkčné využitie územia ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V blízkom okolí sú prevádzkové budovy, energetické stavby, pôvodné záhrady, areál futbalového štadióna s ihriskami a supermarket s potravinami na Harmincovej ulici. V širšom okolí prebieha výstavba nových bytových, resp. polyfunkčných budov.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|----------|----------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 2406/257 | ostatná plocha | 753,00 | 1/1 | 753,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| k_S koeficient všeobecnej situácie | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov | 1,00 |
| 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 | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| 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 | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$ | 1,7745 |
| Jednotková všeobecná hodnota | $V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7745$ | 117,81 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 2406/257 | $753,00 \text{ m}^2 * 117,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 88 710,93 |
| Spolu | | 88 710,93 |

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave IV, parcely registra „C“ č. 2590/21, 2590/22, 2592/23, 2531, 2406/257, 2522/24, 2522/7 v k.ú. Dúbravka, pre účel prevodu majetku.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Rekapitulácia VŠH pre: Pozemok vo vlastníctve Miroslava Radiča | |
| Parcely pod cestou - parc. č. 2522/7 (323 m ²) | 34 344,59 |
| Parcely pod cestou - parc. č. 2522/24 (296 m ²) | 31 473,68 |
| Spolu pozemky (619,00 m ²) | 65 818,27 |
| Všeobecná hodnota: Pozemok vo vlastníctve Miroslava Radiča | 65 818,27 |
| Rekapitulácia VŠH pre: Pozemok vo vlastníctve HMSR Bratislava | |
| Parcely pri ceste - parc. č. 2590/21 (217 m ²) | 26 369,84 |
| Parcely pri ceste - parc. č. 2590/22 (69 m ²) | 8 384,88 |
| Parcely pri ceste - parc. č. 2592/23 (208 m ²) | 25 276,16 |
| Veľká parcela - parc. č. 2531 (3 267 m ²) | 558 297,63 |
| Ostatná plocha - parc. č. 2406/257 (753 m ²) | 88 710,93 |
| Spolu pozemky (4 514,00 m ²) | 707 039,44 |
| Všeobecná hodnota: Pozemok vo vlastníctve HMSR Bratislava | 707 039,44 |
| Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny | 772 857,71 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 773 000,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Sedemstosedemdesiattritisíc Eur | |

Hodnota pozemku vo vlastníctve Miroslava Radiča je 65.800 €.

Hodnota pozemku vo vlastníctve HMSR Bratislava je 707.000 €.

3. RIZIKÁ

Pre parcely číslo 2522/7 a 2522/24, vo vlastníctve Miroslava Radiča, je funkčné využitie územia ako obslužné komunikácie FTC1 + C s MHD. Súbežne s komunikáciou vedie hlavná cyklistická trasa. Cez uvedené parcely je evidovaný teplovod v správe Bratislavská teplárenská a.s., a plynárenské zariadenie katódovej ochrany, ktoré vedie do SKAO (stanica katódovej ochrany) na Poliankach. Zariadenie je v správe SPP, a.s.

Pre parcelu číslo 2531, vo vlastníctve HMSR Bratislava, v severnej časti pozemku prechádza kanalizácia DN 300 mm. Južná časť pozemku (cca tretina pozemku) má funkčné využitie územia ako ostatná ochranná a izolačná zeleň, stabilizované územie. Táto časť pozemku je v ochrannom a bezpečnostnom pásme energetiky. Cez parcelu č. 2531 je evidovaná trasa VTL plynovodu PN 2,5 MPa DN 500 mm v správe SPP, a.s. Pri tomto tlaku a menovitej svetlosti je podľa platnej legislatívy stanovené bezpečnostné pásmo 50 m.

Pre parcelu číslo 2406/257, vo vlastníctve HMSR Bratislava, pozemok leží v oblasti bývalých záhrad a viníc, v dosahu mestskej cestnej komunikácie na Hanulovej ulici v Dúbravke, Bratislava IV. Pozemok je vo svahovitom neupravenom teréne. Podľa územného plánu mesta sa jedná o funkčné využitie územia ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Pri prevode vlastníctva pozemku parcelné číslo 2531 treba zvážiť aj existenciu dvoch parciel vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, nachádzajúcich sa severne od predmetnej parcely, ktorých využitie by sa zmenou vlastníctva pozemkov znehodnotilo.

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

V Bratislave, dňa 09.11.2020

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

| Č. Popis | počet strán |
|---|--------------------|
| 1. Objednávka č. OTS2002673, SNM/20/093/AL, zo dňa 02.10.2020 | 2 |
| 2. Výpis z KN, parcela reg. "C" č. 2522/7, k.ú. Dúbravka, zo dňa 11.10.2020 | 1 |
| 3. Výpis z KN, parcela reg. "C" č. 2522/24, k.ú. Dúbravka, zo dňa 11.10.2020 | 1 |
| 4. Výpis z KN, parcela reg. "C" č. 2590/21, k.ú. Dúbravka, zo dňa 11.10.2020 | 1 |
| 5. Výpis z KN, parcela reg. "C" č. 2590/22, k.ú. Dúbravka, zo dňa 11.10.2020 | 1 |
| 6. Výpis z KN, parcela reg. "C" č. 2592/23, k.ú. Dúbravka, zo dňa 11.10.2020 | 1 |
| 7. Výpis z KN, parcela reg. "C" č. 2531, k.ú. Dúbravka, zo dňa 11.10.2020 | 16 |
| 8. Výpis z KN, parcela reg. "C" č. 2406/257, k.ú. Dúbravka, zo dňa 11.10.2020 | 3 |
| 9. Kópie z katastrálnej mapy, zo dňa 11.10.2020, www.mapka.gku.sk | 3 |
| 10. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 03.11.2020 | 11 |
| 11. Fotografie z miestnej obhliadky | 4 |
| Spolu | 44 |