

Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávateľ:

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

Číslo spisu (objednávky):

písomne č. OTS2404691 SNM/24/104/SBe dňa 12.11.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 71/2024

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
Pozemky registra „E“ parc. č. 831, 832, 833, 854, 855 k. ú. Dúbravka,
zapísané na LV č. 1791 v celosti.

Počet strán: 26 z toho príloh: 10

Počet vyhotovení: 2

I. ÚVOD

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 sú pozemky:

- registra „E“ parc. č. 831, 832, 833, 854, 855 k. ú. Dúbravka, zapísané na LV č. 1791 v celosti.

1.2 Účel znaleckého posudku: právny úkon, ktorým je vyporiadanie spochybnenej duplicity vlastníctva pozemkov - kúpna zmluva medzi hl.m. SR Bratislava a podielovými vlastníckmi pozemkov.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 29.10.2024

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 29.10.2024

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka elektronicky dňa 29.10.2024 a písomne č. OTS2404691 SNM/24/104/SBe dňa 12.11.2024
- LV č. 1791 zo dňa 25.10.2024, informatívny vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, aktualizácia údajov k 24.10.2024
- Mapové podklady s vyznačením polohy pozemkov do katastrálnej mapy
- Stanovisko referátu technickej infraštruktúry č.j. 573561/2024 zo dňa 28.10.2024 – poloha inžinierskych sietí v území.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy s mapou určeného operátu, zo dňa 29.10.2024, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- Záznam z obhliadky pozemkov zo dňa 29.10.2024 – fotodokumentácia skutkového stavu.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase.

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.
- 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.
- 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 dôležitých pojmov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku.

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 pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektívizáciou 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 neprimeranou pohnútkou.

Porovnávacía 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.

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

kde

VH $_{MJ}$ – 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 diferenciácie 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 diferenciácie 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)

Povyšujúce 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 závary.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania 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 : stanovenie VŠH pozemkov registra „E“ KN v celosti bez identifikácie parciel geometrickým plánom, stanovenie odhadu hodnoty bezodkladne.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

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 diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

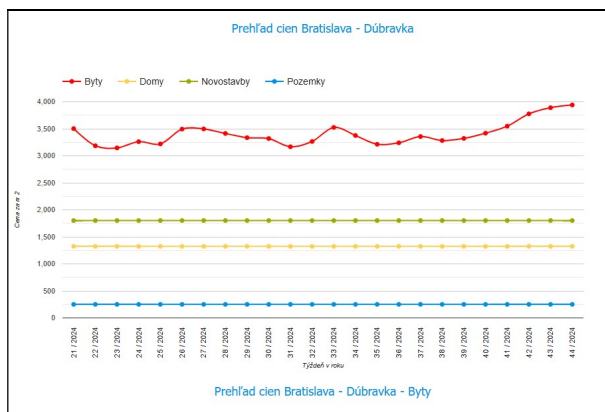
Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá je predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné

a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje a pod.). Zverejnené sú na https://zverejnovanie.bratislava.sk/dp/id_ktg=1015&p1=15367 kúpne zmluvy blízke k dátumu ohodnotenia v lokalite Dúbravka a Karlova Ves (napr. Kúpna zmluva č. 04 88 0658 21 00 – 430 eur/m², č. 04 88 0469 21 00 – 264 eur/m², alebo č. 409 0402 21 – 117 eur/m²), s neporovnateľnými výmerami voči predmetu ohodnotenia, obvykle ako vyporiadanie využívania alebo zámena.

Ponúkané sú ceny za predaj/kúpu pozemkov pre výstavbu rekreačných domov (v priemere 200-450 eur/m²), v rôznom stupni stavebnej pripravenosti alebo možnosti IS v okolí, ktoré majú rozdielne možnosti využitia ako pre predmet ohodnotenia. Ponúkané sú v danom území a čase v realitných portáloch pozemky na predaj sporadicky, výnimočne, ojedinele – lokalita je možnosťami voľných pozemkov na výstavbu RD alebo BD vyčerpaná.

Ponúkané sú pozemky obdobné s obdobným určením využitia v Dúbravke v okolí Dražickej – bez uvedenia ceny, alebo v Devínskej Novej Vsi bez uvedenia ceny, na Hanulovej ul. v hodnote 475 eur/m² vrátane sprostredkovateľských a právnych služieb, vo veľkosti 800m², v Devíne za 696 eur vo veľkosti výmery 833 m² alebo v Karlovej Vsi, na hlavnej ul. Karloveská vo veľkosti 4706 m² s určením na bytovú a občiansku vybavenosť, s pripravenosťou na výstavbu v území, v hodnote 850 eur/m² vrátane poskytovaných služieb neznámeho rozsahu. Ide o ponuku s maximálnou hodnotou v rámci územia Bratislavy, pozemok je dlhodobovo voľný, nezastavaný.

V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, cena je nadhodnotená, ponuky sú podľa dlhodobého sledovania vývoja trhu v danom mieste inzerované viac ako 6 mesiacov. Plocha pozemku 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 zistiteľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.



Zdroj: (www.trh.sk)

Pohyb, záujem a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava IV - Dúbravka v období týždňov 21/2024-44/2024 je zobrazený v horeuvedenom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.trh.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, štatistika nevyklučuje extrémny ponúk (maximá a minimá) a duplicity.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemkov, možnosti napojenia na IS, možnosti prístupu, využitia podľa UP, s prihliadnutím na riziká spojené s určeným využívaním. 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 :

List vlastníctva č. 1791

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 1791, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA MČ Dúbravka. Pozemky sú evidované v registri „E“ na mape určeného operátu:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku
831	255	Trvalý trávny porast		1	2
832	385	Orná pôda		1	2
833	919	Trvalý trávny porast		1	2
854	259	Orná pôda		1	2
855	715	Trvalý trávny porast		1	2

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku:

2– Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť:

1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku: FO

Spoluvlastnícky podiel: 1/6

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 38D/1107/2007 zo dňa 18.12.2007, Z-7329/08.*Iné údaje:* Zmena adresy trvalého pobytu, R-3751/2024*Poznámka:*

Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva k pozemkom registra "E" celá parc.č.**831** a časť parc.č.**854** bola spochybnená duplicitou vlastníctva s pozemkami registra "C" parc.č.3410/81, 3410/82, 3410/83, 3410/84 zapísaných na LV č.847, na základe listín- dedičského rozhodnutia č.D 71/85 a Rozhodnutia č.Výst. 1732/70-330 - X-932/2009, (zápis GP úradné overenie G1-250/2022)

Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva k častiam pozemkov registra "E" parc.č.**832**, **č.833** **č.855** bola spochybnená duplicitou vlastníctva s časťami pozemkov registra "C" parc.č.3400/7, č.3400/3, č.3421/2 zapísaných na LV č.847, na základe listín- dedičského rozhodnutia č.D 71/85 a Rozhodnutia č.Výst. 1732/70-330." - X-932/2009, oprava X-275/2022

2 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku: FO

Spoluvlastnícky podiel: 1/3

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie č. D 598/87-74 zo dňa 17.12.1987- vz 81/88 k.ú. Dúbravka*Iné údaje:* Protokol o oprave chyby č. X-712/09 zo dňa 02.07.2009*Poznámka:*

Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva k pozemkom registra "E" celá parc.č.**831** a časť parc.č.**854** bola spochybnená duplicitou vlastníctva s pozemkami registra "C" parc.č.3410/81, 3410/82, 3410/83, 3410/84 zapísaných na LV č.847, na základe listín- dedičského rozhodnutia č.D 71/85 a Rozhodnutia č.Výst. 1732/70-330 - X-932/2009, (zápis GP úradné overenie G1-250/2022)

Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva k častiam pozemkov registra "E" parc.č.**832**, **č.833** **č.855** bola spochybnená duplicitou vlastníctva s časťami pozemkov registra "C" parc.č.3400/7, č.3400/3, č.3421/2 zapísaných na LV č.847, na základe listín- dedičského rozhodnutia č.D 71/85 a Rozhodnutia č.Výst. 1732/70-330." - X-932/2009, oprava X-275/2022

3 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku: FO

Spoluvlastnícky podiel: 1/6

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 3D/198/2013, D not 31/2013 zo dňa 17.12.2013, Z-43/14.*Iné údaje:* Zmena adresy trvalého pobytu, R-3803/16*Poznámka:*

Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva k pozemkom registra "E" celá parc.č.**831** a časť parc.č.**854** bola spochybnená duplicitou vlastníctva s pozemkami registra "C" parc.č.3410/81, 3410/82, 3410/83, 3410/84 zapísaných na LV č.847, na základe listín- dedičského rozhodnutia č.D 71/85 a Rozhodnutia č.Výst. 1732/70-330 - X-932/2009, (zápis GP úradné overenie G1-250/2022)

Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva k častiam pozemkov registra "E" parc.č.**832**, **č.833** **č.855** bola spochybnená duplicitou vlastníctva s časťami pozemkov registra "C" parc.č.3400/7, č.3400/3, č.3421/2 zapísaných na LV č.847, na základe listín- dedičského rozhodnutia č.D 71/85 a Rozhodnutia č.Výst. 1732/70-330." - X-932/2009, oprava X-275/2022

4 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku: FO
Spoluvlastnícky podiel: 1/6

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 38D/1107/2007 zo dňa 18.12.2007, Z-7329/08

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva k pozemkom registra "E" celá parc.č.**831** a časť parc.č.**854** bola spochybnená duplicitou vlastníctva s pozemkami registra "C" parc.č.3410/81, 3410/82, 3410/83, 3410/84 zapísaných na LV č.847, na základe listín- dedičského rozhodnutia č.D 71/85 a Rozhodnutia č.Výst. 1732/70-330 - X-932/2009, (zápis GP úradné overenie G1-250/2022)

Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva k častiam pozemkov registra "E" parc.č.**832**, **č.833** **č.855** bola spochybnená duplicitou vlastníctva s časťami pozemkov registra "C" parc.č.3400/7, č.3400/3, č.3421/2 zapísaných na LV č.847, na základe listín- dedičského rozhodnutia č.D 71/85 a Rozhodnutia č.Výst. 1732/70-330." - X-932/2009, oprava X-275/2022

5 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku: FO
Spoluvlastnícky podiel: 1/6

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 3D/198/2013, D not 31/2013 zo dňa 17.12.2013, Z-43/14.

Iné údaje: Zmena adresy, R-4989/16

Poznámka:

Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva k pozemkom registra "E" celá parc.č.**831** a časť parc.č.**854** bola spochybnená duplicitou vlastníctva s pozemkami registra "C" parc.č.3410/81, 3410/82, 3410/83, 3410/84 zapísaných na LV č.847, na základe listín- dedičského rozhodnutia č.D 71/85 a Rozhodnutia č.Výst. 1732/70-330 - X-932/2009, (zápis GP úradné overenie G1-250/2022)

Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva k častiam pozemkov registra "E" parc.č.**832**, **č.833** **č.855** bola spochybnená duplicitou vlastníctva s časťami pozemkov registra "C" parc.č.3400/7, č.3400/3, č.3421/2 zapísaných na LV č.847, na základe listín- dedičského rozhodnutia č.D 71/85 a Rozhodnutia č.Výst. 1732/70-330." - X-932/2009, oprava X-275/2022

Ostatné údaje na LV sa netýkajú predmetu ohodnotenia

Časť C: Ľarchy

Vid' list vlastníctva verejne dostupné na www.zbgis.sk: netýka sa predmetu ohodnotenia.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.10.2024 – nehnuteľnosti – pozemky sú voľné, nezastavané, prístup bez nutnosti zadávateľa alebo vlastníka pozemku, z verejnej komunikácie Dúbravčická alebo Agátova. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 29.10.2024 zaznamenaný stav a využitie skupiny pozemkov, 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, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Znalcom bola zadovážená informácia z územného plánu hl.m. SR Bratislava, z ktorej sú zrejmé možnosti využitia skupiny pozemkov, možnosti zastavania a stav územia – rozvojové H 101 s nutnosťou dopracovať dokumentáciu na zonálnej úrovni / stabilizované 501 / územie pre dopravnú infraštruktúru.

- Zároveň bolo k dispozícii stanovisko referátu technickej infraštruktúry, kde sú schematicky zakreslené polohy IS (vodovod 2x DN 300 kanalizácia DN 600, zrážková kanalizácia). Poloha vyznačených IS bola porovnaná na obhliadke. Poloha a trasa IS cez predmetné pozemky je viditeľná (kanalizačné šachty, signálne tyče vodovodu), trasa nie je vytyčená.
- Hranice skupiny pozemkov nie sú v teréne známe, nie sú vytyčené, skupina pozemkov je súčasťou parciel registra „C“.
- Pozemky p.č. 833, 855, 854 sa nachádzajú v území s rozdielnymi funkčnými využitiami podľa UP mesta. Hranice územia s rôznym účelom využitia nie sú technicky známe – vymedzené na katastrálnej mape alebo vymedzené geometrickým plánom. Hranice územia nie sú známe ani v teréne. Využitie rozsahu časti pozemku je zistené z grafickej časti UP hl.m. SR Bratislava s preložením katastrálnou mapou. Výmera pozemkov a rozdelenie do skupín podľa určeného využitia je stanovená odčítaním z katastrálnej mapy prostredníctvom meracieho nástroja na www.zgbis.sk približne v rozlohe:

Využitie časti výmery podľa UP hl.m. SR Bratislava				
Pozemok p.č.	501	FTC1-C	H 101	Výmera celkom
831	255			255
832			385	385
833		239	680	919
854	90	169		259
855		281	434	715
Spolu:	345	689	1499	2533

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

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy s preložením mapy určeného operátu, list vlastníctva k parcelám registra „E“ z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené a dohľadateľné cez verejný portál z katastra nehnuteľností.

- Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra „E“ v celosti, odhad hodnoty bude vykonaný podľa právneho stavu na LV č. 1791.,
- Skutočné využitie nie je totožné ako je uvedený druh pozemku na liste vlastníctva – pozemky nie sú využívané ako orná pôda, trvalý trávny porast, pozemky sú využívané čiastočne ako zeleň, sídlisková, izolačná, alebo čiastočne ako komunikácia, spevnená plocha – obecná obslužná komunikácia.
- Na liste vlastníctva sa k predmetu ohodnotenia pre všetkých podielových vlastníkov nachádza zápis obmedzujúcej poznámky o spochybnení hodnovernosti duplicitného vlastníctva. Vzhľadom k účelu využitia posudku nebude na poznámku prihladané ako na negatívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti.

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

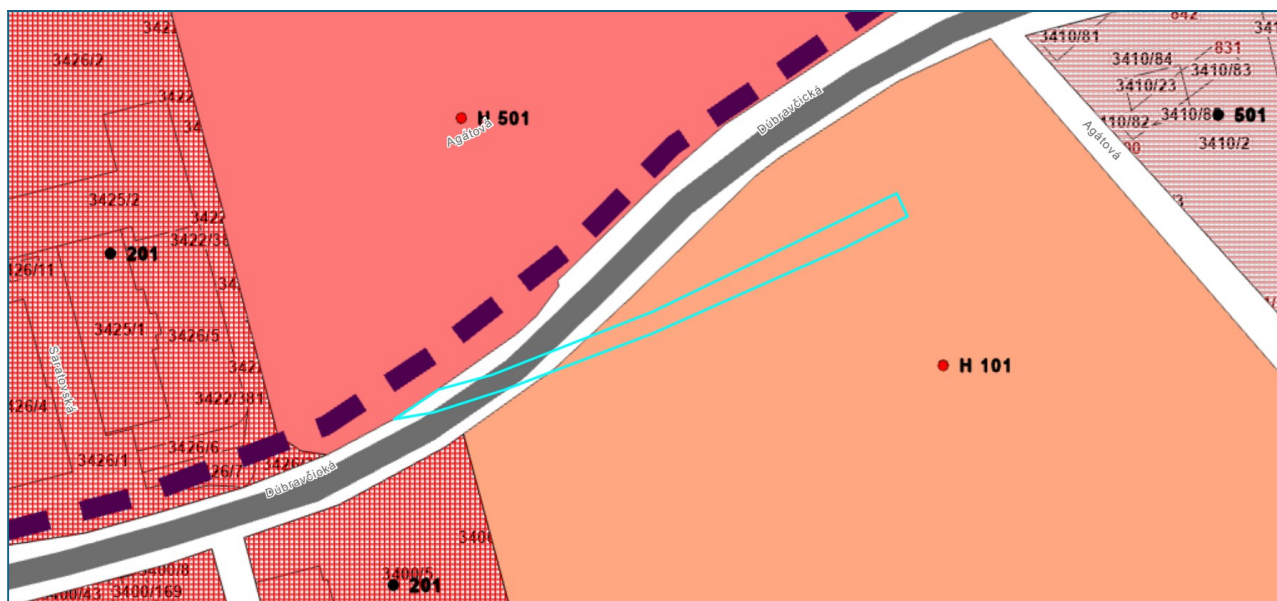
- pozemky registra „E“ parc. č. 831, 832, 833, 854, 855 k. ú. Dúbravka, MČ Bratislava Dúbravka, okr. Bratislava IV, v celosti, mimo ZÚO, UP určené na výstavbu kódom H 101, 501 a komunikačná sieť FTC1+C, zapísané na LV č. 1791, v podielovom vlastníctve FO.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby situované na týchto pozemkoch (verejná komunikácia s cyklotrasou, trasy, vedenia IS, prípadné iné stavby situované na pozemkoch). Iné neboli zistené.

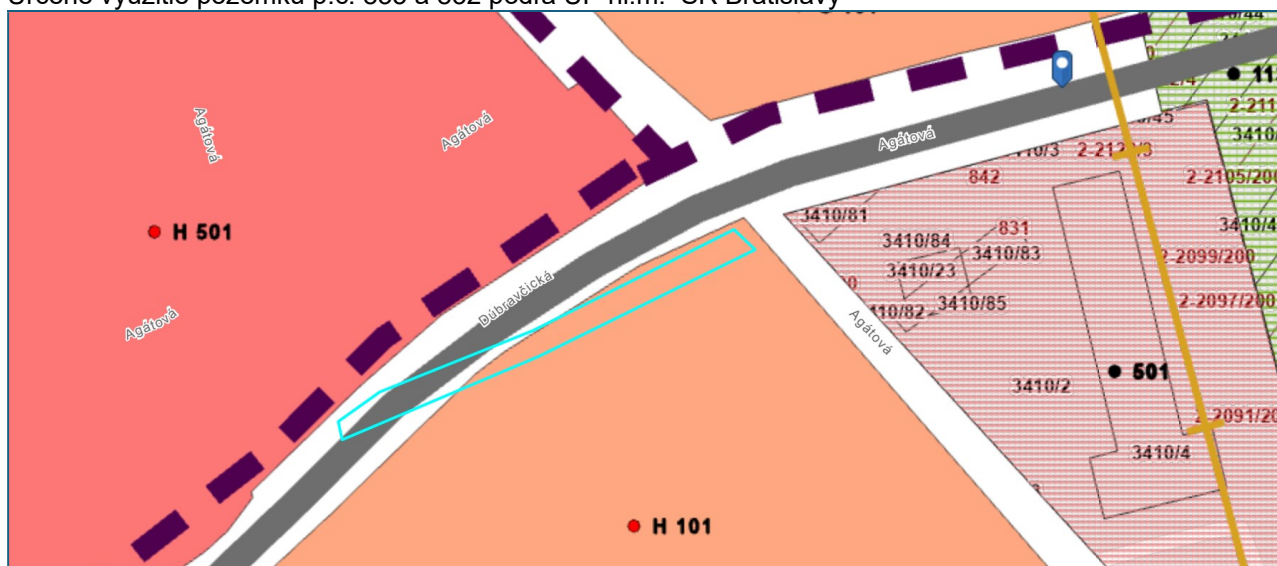
h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).

Predmetom ohodnotenia je skupina pozemkov podľa LV mimo zastavaného územia obce v MČ Dúbravka. Skutočné využitie pozemkov v čase obhliadky: bez využitia, zeleň náletová sídlisková zatravnená plochy, izolačná zeleň, komunikácie. Určené využitie je uvedené a verejne dostupné na:

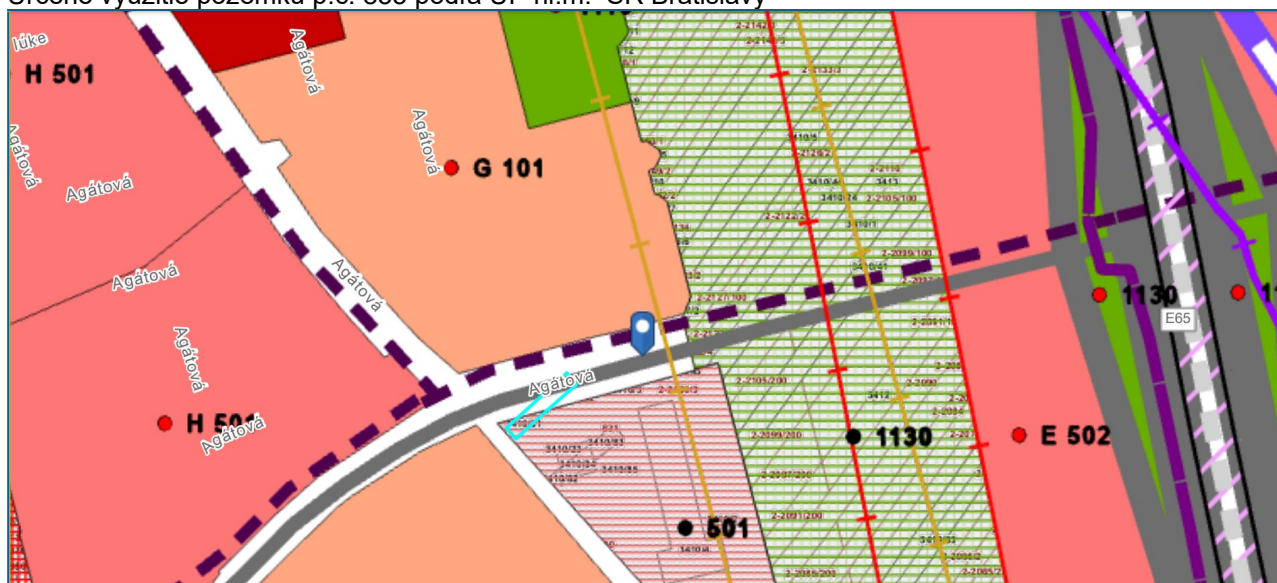
<https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31>



Určené využitie pozemku p.č. 833 a 832 podľa UP hl.m. SR Bratislavy



Určené využitie pozemku p.č. 855 podľa UP hl.m. SR Bratislavy



Určené využitie pozemkov p.č. 854, 831 podľa UP hl.m. SR Bratislava

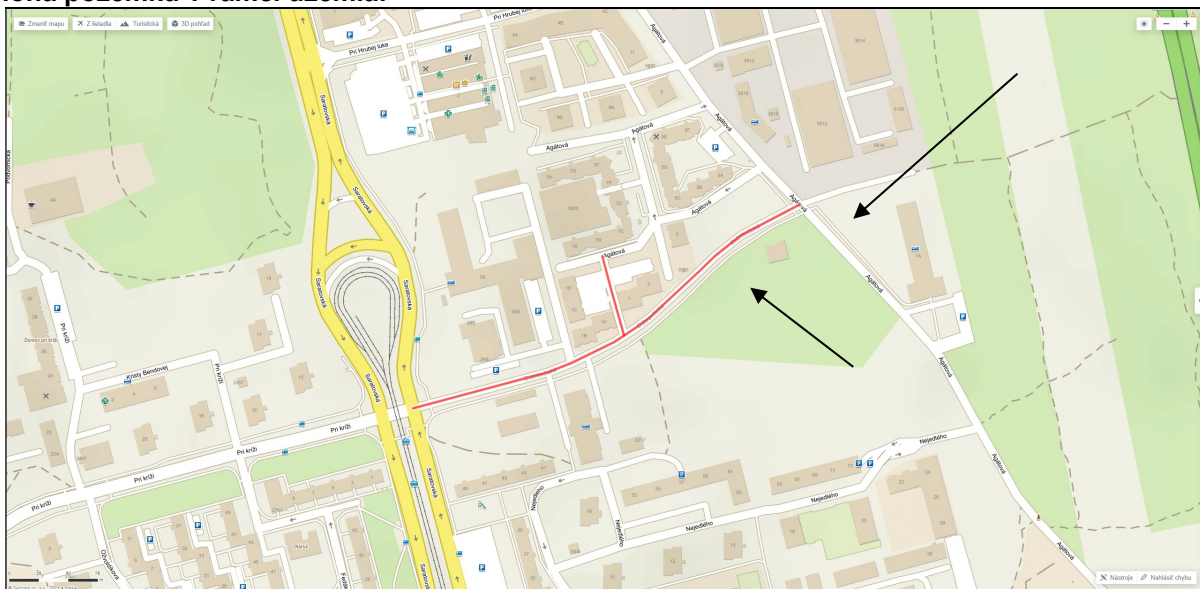
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Dúbravčická, a Aátova v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Dúbravka, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese IV. Mestská časť Dúbravka je okrajovým sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná v 60-70. rokoch minulého storočia ako bežné sídlisko z pôvodnej vidieckej obce s rovnakým názvom. Počet obyvateľov sa pohybuje okolo 35 tisíc. Mestská časť je obkolesená z východnej strany diaľničným úsekom D2 s priamym napojením, zo západnej strany chránenou krajinou oblasťou Devínska Kobyla. V mestskej časti je plná obchodná vybavenosť, predajne Lidl a Billa, OC Dúbrava – v lokalite Agátova, Tesco Express 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 gymnázium a stredné školy, športoviská pri školách a mimo nich (kúpalisko Rosnička, tenisové kurty, 2x futbalový štadión po komplexnej rekonštrukcii, zimný štadión, súkromné športové centrum na Agátovej, parky). V lokalite MČ sa nachádzajú tiež dva kostoly, dom kultúry, množstvo reštauračných zariadení, cukrární a iných poskytovateľov služieb. Doprava MHD je v mestskej časti zastúpená električkami a autobusmi, pokryté sú aj časti Dúbravky mimo hlavnej trasy Sch. Trnavského – Saratovská. Doprava MHD z Dúbravky je možná aj do MČ Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica alebo k nákupnému centru Bory Mall.

Predmet ohodnotenia - skupina pozemkov sa nachádza v priestore vedľajšej ulice s priamym napojením na hlavný dopravný koridor mestskej časti so zastávku autobusu a električky – konečná stanica na ul. Saratovská.

Poloha pozemku v rámci územia:



V mestskej časti je kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane kábelovej televízie, rozvodov ÚK, teplovodu, v mieste predmetu ohodnotenia je plnohodnotné vybavenie IS, v susedstve sa nachádzajú bytové domy, sklad filmárskych rekvizít, ubytovňa Fortuna, bytový komplex hromadnej bytovej výstavby Tujetoin, BOS Agátova, YIT, Corvin, obchodný dom Dúbrava skladový areál Hornex, s aktuálnou zmenou UP na obytné územie. Záujem o kúpu pozemkov na IBV alebo hromadné bývanie je dlhodobý zvýšený, kapacita pozemkov na IBV, ale aj na hromadnú bytovú výstavbu je vzhľadom k minimálnej možnosti rozširovania MČ takmer vyčerpaná (nové zahusťujúce sa oblasti v okolí Agátovej – Dúbravka-Východ, Homolovej, Harmicovej ulice - Krčace). Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v území, ktoré je v zmysle územného plánu hl.m. SR Bratislava z hľadiska intenzity využitia územím rozvojovým s kódom H101 - bývanie, územím alebo stabilizovaným s kódom 501 - polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti. Časť jednotlivých pozemkov zasahuje do územia určeného ako komunikačná sieť. Pozemky sú v súčasnosti využívané ako izolačná sídlisková zeleň, zatravnenie s vedením podzemných IS – nízke využitie, majú možnosť vyššieho využitia ako je súčasné (kód 101, 501). Časť pozemkov sa nachádzajú pod existujúcou komunikáciou Dúbravčická podľa UP

s určeným predĺžením spolu s cyklotrasou cez železniciu smer Lamač – nie je realizované – využívané na určený účel, vyššie využitie nepredpokladám.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je verejného priestranstva, z komunikácie na ul. Dúbravčická, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, alebo z ul. Agátova, ku ktorej nie je založený LV, záznam o vlastníkoch nie je evidovaný.

Pozemky sú úzke, samostatne v tvare a výmere obmedzené možnosti využitia na určený účel v zmysle UP až nevyužiteľné na určený účel, okrajom pozemkov vedú IS, ich OP nie sú evidované na liste vlastníctva.

Vzhľadom k účelu posudku na obmedzujúcu poznámku – spochybnenie hodnovernosti duplicitného vlastníctva – ako na riziko spojené s užívaním neprihliadam, na prípadné stavby na pozemkoch nie je prihlíadané. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmet ohodnotenia evidovaný na LV ako trvalý trávny porast alebo orná pôda sa nachádza mimo zastavaného územia obce, územným plánom je určený na výstavbu. V zmysle platnej legislatívy sa jedná o pozemky 1. skupiny – stavebné pozemky.

Východisková hodnota pozemkov je stanovená z hodnoty hl.m. SR Bratislava podľa platnej legislatívy, objektivizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v predchádzajúcom popise, so zohľadnením skutočného a možného vyššieho využitia územia a analýzy rizík spojených s možnosťou vyššieho využívania.

Výsledný koeficient polohovej diferenciácie je synergiou objektivizačných faktorov, ktoré zohľadňujú všeobecnú situáciu v rámci mesta, súčasné využitie pozemku, možnosti intenzity využitia, dopravného napojenia, pripravenosti (vhodnosti) na realizovanie stavby, a vybavenosti pozemku, resp. infraštruktúry, ktorá sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie) a tiež synergiou povyšujúcich a redukujúcich faktorov. Hodnota koeficientu infraštruktúry je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Povyšujúce faktory a redukujúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch (napr. zvýšenie východiskovej hodnoty z titulu záujmu o kúpu z inej obce a pod.).

Záujem o kúpu pozemkov je v danom prípade možný len zo strany zadávateľa pre usporiadanie duplicitného vlastníctva. Avšak v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva a je pre nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch.

V redukujúcich faktoroch sú zohľadnené obmedzenia samostatného využitia parciel z hľadiska ich tvaru a rozmerov, ako aj z hľadiska prítomnosti vedenia.

Stanovenie odhadu hodnoty nehnuteľnosti je vykonané diferencovanie podľa jednotlivých častí pozemkov a ich určeného využitia v zmysle UP, so zohľadnením skutočného využitia a jednotlivých charakteristík pre zatriedenie do objektivizačných faktorov.

Výmera pozemkov a rozdelenie do skupín podľa určeného využitia je stanovená odčítaním z katastrálnej mapy prostredníctvom meracieho nástroja na www.zgbis.sk

2.1.1.1 Skupina pozemkov časť UP 101

Ide o časti pozemkov registra „E“ evidované v mape určeného operátu, ktoré sú súčasťou územia s pozemkom p. č. 3400/3 registra „C“, určený UP na bytovú výstavbu s kódom H101 – zmena UP k roku 2023, rozvojové územie. Pozemky sú evidované na LV ako trvalý trávny porast a orná pôda, mimo zastavaného územia obce. Súčasný využitie je nízke – neudržiavaná, dospelá vegetácia, ktorá tvorí izolačnú sídliskovú zeleň.



Prístup na pozemky je možný z verejnej komunikácie ul. Dúbravčická. Medzi pozemkami sa nachádza vodná stavba, do ktorej podľa stanoviska referátu technickej infraštruktúry je zaústená IS, vedúca okrajom predmetných parciel. Napojenie pozemkov na verejné IS je možné priamo z ulice Dúbravčická, plnohodnotný rozsah, na opačnej strane ulice sa nachádza bytová výstavba, trafostanica. Doprava v lokalite je MHD, zastávka na nároží Dúbravčická- Saratovská.

Záujem o kúpu pozemku s využitím na bývanie považujem za zvýšený, pozemky majú v kontexte s určeným využitím možnosť vyššieho využitia ako je súčasné.

Výber objektivizačných faktorov pre stanovenie koeficientu polohovej diferenciácie je zdôvodnený priamo vo výpočtovej tabuľke.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
832	orná pôda	385,00	1/1	385,00
833 časť H 101	trvalý tráv. porast	680,00	1/1	680,00
855 časť H 101	trvalý tráv. porast	434,00	1/1	434,00
Spolu výmera				1 499,00

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, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30

	<i>Okrajová časť mestskej časti s počtom obyvateľov okolo 35 000, s dopravným koridorom, ktorá je obytňou zónou hl.m. SR Bratislava</i>	
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>Súčasnú využitie je zeleň izolačná, dospelá vegetácia a zatravnenie - neudržiavané, okrajom skupiny parciel (855,833) popri komunikácii Dúbravčická vedie podľa stanoviska referátu technickej infraštruktúry 2x vodovod DN 300mm, tiež je v dotyku p.č. 855 vodná stavba, cez parcelu vedie prístup k tejto stavbe</i>	0,60
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemky na území s MHD do 5 min pešou chôdzou. Pozemky na vedľajšej ulici, doprava prístupná v koridore MČ električková a autobusová v mieste na ul. Saratovská, smer centrum aj smer Borý Mall, Devínska Nová Ves.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Podľa UP - zmena zóny v roku 2023 - ide o územie určené s kódom 101, slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. Nezastavané územie, rozvojové.</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Na ulici Dúbravčická je kompletný rozsah IS vrátane plynu, optických káblov - v okolí sa nachádzajú novostavby - bytové domy s kompletnými IS.</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemky majú možnosť vyššieho využitia ako je súčasné, určené na výstavbu - bývanie sú dlhodobo so zvýšeným záujmom o kúpu v lokalite.</i>	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Redukujúci faktor uvažujem - tvar, veľkosť a celková výmera skupiny pozemkov neumožňuje samostatne určené využitie. Z dôvodu účelu využitia posudku - vyporiadanie duplicitného vlastníctva - na poznámky uvedené na liste vlastníctva neprihliadam. Okrajom pozemkov 833 a 855 vedie vodovod DN 300.</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,70 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 0,60$	2,1902
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1294$	145,41 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 832	385,00 m ² * 145,41 €/m ² * 1/1	55 982,85
parcelsa č. 833 časť H 101	680,00 m ² * 145,41 €/m ² * 1/1	98 878,80
parcelsa č. 855 časť H 101	434,00 m ² * 145,41 €/m ² * 1/1	63 107,94
Spolu		217 969,59

2.1.1.2 Skupina pozemkov časť UP 501

Ide o časti pozemkov registra „E“ evidované v mape určeného operátu, ktoré sú súčasťou územia s pozemkom p. č. 3410/2 registra „C“, určený UP na polyfunkčnú výstavbu a občiansku vybavenosť s kódom 501, stabilizované územie. Pozemky sú evidované na LV ako trvalý trávny porast a orná pôda, mimo zastavaného územia obce. Súčasné využitie je nízke – zeleň parková - zatrávnenie pri občianskej stavbe – ubytovňa, vedenie podzemných IS.



Záujem o kúpu pozemku s využitím na polyfunkciu považujem za zvýšený, pozemky majú v kontexte s určeným využitím možnosť vyššieho využitia ako je súčasné – stabilizované územie, možnosť rozšírenia formou prístavby a nadstavby existujúcich stavieb.

Výber objektívizačných faktorov pre stanovenie koeficientu polohovej diferenciácie je zdôvodnený priamo vo výpočtovej tabuľke.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
854 - časť 501	orná pôda	90,00	1/1	90,00
831	trvalý tráv. porast	255,00	1/1	255,00
Spolu výmera				345,00

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, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>Okrajová časť mestskej časti s počtom obyvateľov okolo 35 000, s dopravným koridorom, ktorá je obytňou zónou hl.m.SR Bratislava</i>	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Súčasný využitie je zeleň - zatravnenie, vedenie IS a umiestnenie IS na pozemku - trafostanica. Okrajom parcely 854 vedie podľa stanoviska referátu technickej infraštruktúry inžinierska sieť (viď príloha k posudku).</i>	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemky na území s MHD do 5 min pešou chôdzou. Pozemky na vedľajšej ulici, doprava prístupná v koridore MČ električková a autobusová v mieste na ul. Saratovská, smer centrum aj smer Borry Mall, Devínska Nová Ves.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Podľa UPI ide o zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, kód funkcie 501 - polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Na ulici Dúbravčická je kompletný rozsah IS vrátane plynu, optických káblov - v okolí sa nachádzajú novostavby - bytové domy s kompletnými IS.</i>	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemky určené na výstavbu určenú na bývanie, sú dlhodobo so zvýšeným záujmom o kúpu v lokalite. Pozemky vzhľadom k umiestneniu technickej infraštruktúry aj napriek určenému využitiu podľa UPI majú osobitne min. možnosť vyššieho využitia ako je súčasné. Ide o stabilizované územie, s možnosťou výstavby formou rozšírenia existujúcich stavieb – ubytovne – formou prístavby alebo nadstavby. Povyšujúci faktor je na spodnej úrovni odporúčaného intervalu.</i>	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Redukujúci faktor uvažujem z dôvodu kombinácie viacerých faktorov - tvar, veľkosť a celková výmera skupiny pozemkov neumožňuje samostatne určené využitie, prístup na pozemky je možný z ulice Agátova bez založeného listu vlastníctva. Z dôvodu účelu využitia posudku - vyporiadanie duplicitného vlastníctva - na poznámky uvedené na liste vlastníctva neprihliadam. Cez pozemok p.č. 854 vedie vodovod, DN 300, kanalizácia DN 600. V susedstve pozemku 831 je trafostanica Ts 1340, OP nie je na LV zapísané.</i>	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

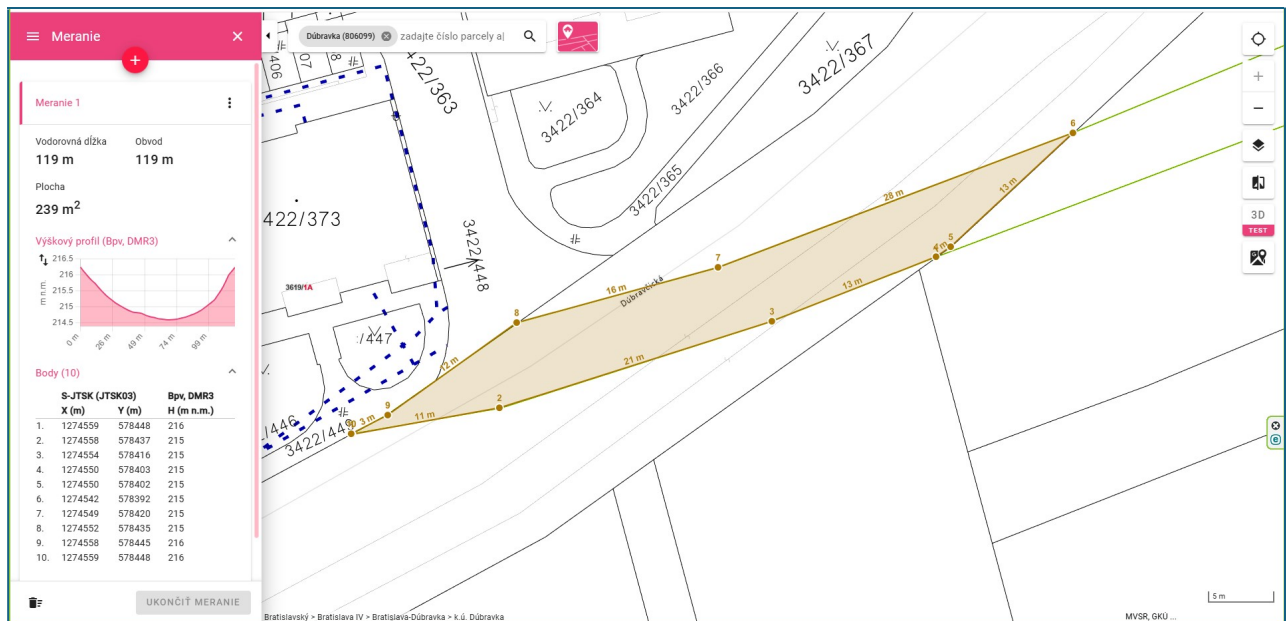
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,70 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,20 * 0,70$	1,4906
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4906$	98,96 €/m²

VYHODNOTENIE

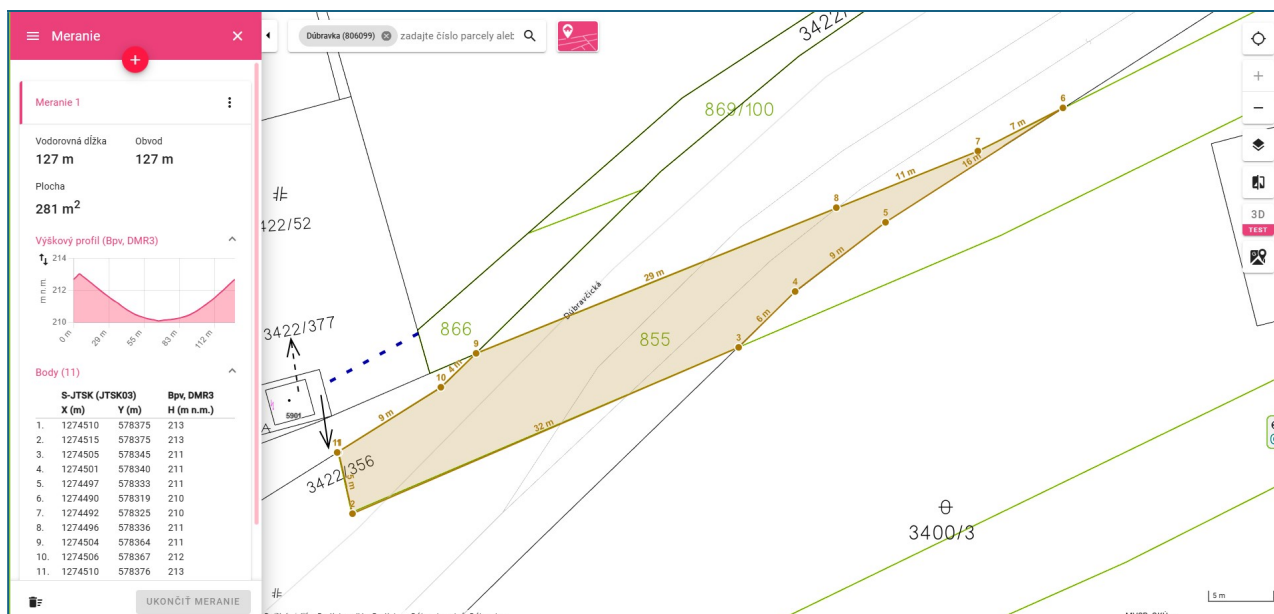
Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 854 - časť 501	$90,00 \text{ m}^2 * 98,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 906,40
parcely č. 831	$255,00 \text{ m}^2 * 98,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25 234,80
Spolu		34 141,20

2.1.1.3 Skupina pozemkov časť UP FTC1+C

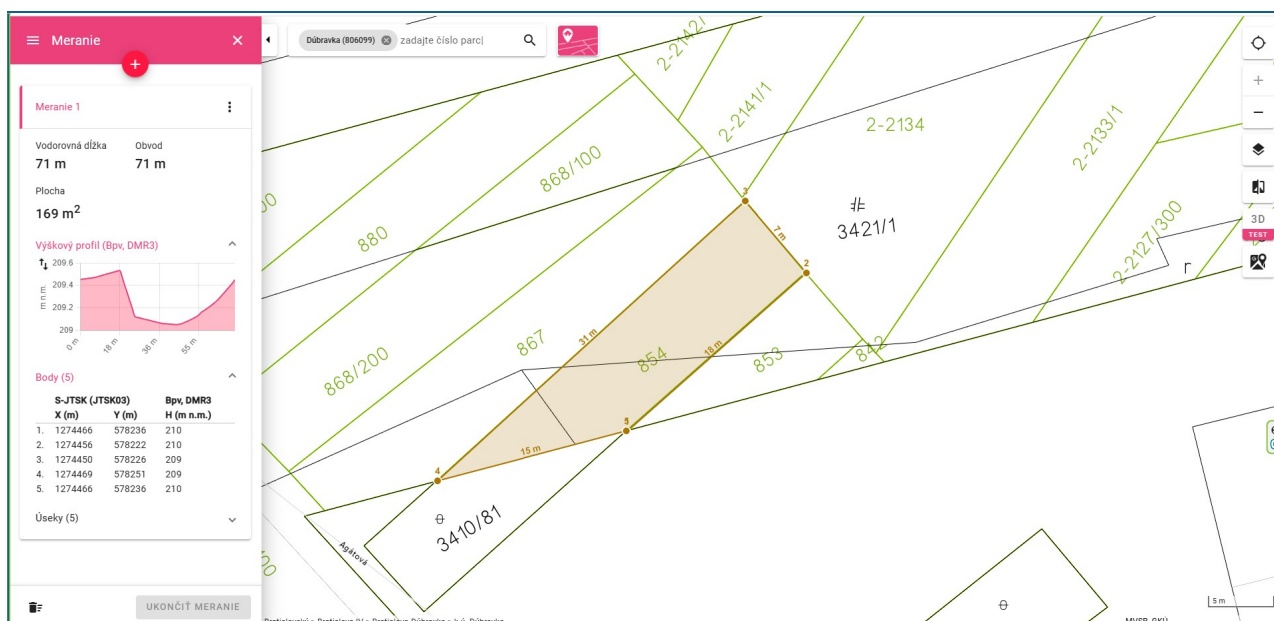
Ide o časti pozemkov registra „E“ evidované v mape určeného operátu, ktoré sú súčasťou územia s obslužnou komunikáciou na ulici Dúbravčická, nedobudovanou spojnicou s MČ Lamač, s cyklotrasou obojsmernou a vedením podzemných IS. Pozemky sú evidované na LV ako trvalý trávny porast a orná pôda, mimo zastavaného územia obce. Súčasný využitie je totožné s určeným využitím podľa UPI. Výmery jednotlivých častí pozemkov s určením podľa UP pre komunikačnú sieť s kódom FTC1+C – obslužná komunikácia, sú stanovené nasledovne:



Veľkosť časti p.č. 833 – kód využitia FTC1+C



Veľkosť časti p.č. 855– kód využitia FTC1+C



Veľkosť časti p.č. 854 – kód využitia FTC1+C

Záujem o kúpu samostatne pozemku s využitím na komunikáciu považujem za jednostranný, nie všeobecný, záujem vyplýva len zo stravy developerov stavieb pre bývanie alebo polyfunkciu pre zabezpečenie obsluhy územia. Povyšujúci faktor v danom prípade neuvažujem. Pozemky nemajú v kontexte s určeným využitím možnosť vyššieho využitia ako je súčasné.

Výber objektivizačných faktorov pre stanovenie koeficientu polohovej diferenciácie je zdôvodnený priamo vo výpočtovej tabuľke.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
833 časť FTC1+C	trvalý tráv. porast	239,00	1/1	239,00
854 časť FTC1+C	orná pôda	169,00	1/1	169,00
855 časť FTC1+C	trvalý tráv. porast	281,00	1/1	281,00
Spolu výmera				689,00

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, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>Okrajová časť mestskej časti s počtom obyvateľov okolo 35 000, s dopravným koridorom, ktorá je obytnou zónou hl.m. SR Bratislava</i>	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Súčasná využitie pozemkov je súčasťou asfaltovej komunikácie na ul. Dúbravčická - obslužná, s nedokončeným pokračovaním smer Lamač, p.č. 854 - spevnená asfaltová komunikácia, súčasť parkovacej plochy.</i>	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemky na území s MHD do 5 min pešou chôdzou, na vedľajšej ulici, doprava prístupná v koridore MČ električková a autobusová v mieste na ul. Saratovská, smer centrum aj smer Borý Mall, Devínska Nová Ves</i>	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 <i>Podľa odčítania z grafickej časti UP hl.m. SR Bratislava ide o využitie kódom komunikačná infraštruktúra, obslužná cesta FTC1+C, technická infraštruktúra, cyklotrasa. Súčasná využitie považujem za totožné s určeným využívaním.</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Na ulici Dúbravčická je kompletný rozsah IS vrátane plynu, optických káblov - v okolí sa nachádzajú novostavby - bytové domy.</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Záujem o kúpu pozemku v lokalite MČ Dúbravka je zvýšený, najmä na bývanie, o pozemky tohto typu osobitne nevidujem záujem o kúpu, záujem o kúpu je obvykle zo strany developerov z dôvodu zabezpečenia infraštruktúry v danom území. Pozemky majú v zmysle UP rovnaké využitie ako je súčasné (komunikačná sieť), nie je predpoklad vyššieho využitia. Povýšujúci faktor nie je uvažovaný.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Redukujúci faktor uvažujem - tvar, veľkosť a celková výmera skupiny pozemkov neumožňuje samostatne určené využitie - komunikácie, pozemky sú súčasťou stavby verejnej komunikácie. Z dôvodu účelu využitia posudku - vyporiadanie duplicitného vlastníctva - na poznámky uvedené na liste vlastníctva neprihľadám. Stavbu na pozemkoch vzhľadom k účelu posudku nepovažujem za záťaž na pozemku.</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,70 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,90$	1,2285
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2285$	81,56 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 833 časť FTC1+C	$239,00 \text{ m}^2 * 81,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 492,84
parcela č. 854 časť FTC1+C	$169,00 \text{ m}^2 * 81,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 783,64
parcela č. 855 časť FTC1+C	$281,00 \text{ m}^2 * 81,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 918,36
Spolu		56 194,84

Nakoľko sa predmet ohodnotenia nachádza v troch rozdielnych pásmach funkčného využitia podľa UP hl.m.SR Bratislava, bez určenia hraníc jednotlivých pásiem, je odhad všeobecnej hodnoty na mernú jednotku (1m²) stanovený samostatne pre časti parciel podľa územným plánom určeného účelu využitia s odhadom rozlohy územia. Jednotková všeobecná hodnota pozemkov v celosti so zohľadnením určeného využitia je určená váhovým priemerom, pričom váhou je odhad výmery daného územia v zmysle dostupných mapových podkladov z UP nasledovne:

Využitie časti výmery podľa UP hl.m. SR Bratislava				
Pozemok p.č.	501	FTC1-C	H 101	Jednotková VŠH parcely
831	255			98,96
832			385	145,41
833		239	680	128,80
854	90	169		87,61
855		281	434	120,32
Spolu:	345	689	1499	

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****Otázka zadávateľa:**

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bola skupina pozemkov:

- registra „E“ parc. č. 831, 832, 833, 854, 855 k. ú. Dúbravka, MČ Bratislava Dúbravka, okr. Bratislava IV, v celosti, mimo ZÚO, UP určené na výstavbu kódom H 101, 501 a komunikačná sieť FTC1+C, zapísané na LV č. 1791, v podielovom vlastníctve FO.

Odpoveď na otázku 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:

- p.č. 3400/277 – ostatná plocha vo výmere 611m², LV 6957,
- novovytvorená p.č. 3400/276 – ostatná plocha vo výmere 666m², vzniknutá podľa GP č. 79/2021, oddelením dielu č. 2 od p.č. 3400/276 LV 6957
- a novovytvorená p.č. 3400/278 – ostatné plochy vo výmere 1447, vzniknutá podľa GP č. 79/2021 zlúčením dielu č.1 vo výmere 224 m² z p.č. 3400/3, LV č. 847, dielu č. 2 vo výmere 170m² z p.č. 3400/276, LV č. 6957 a dielu č. 3 vo výmere 1053m² z p.č. 3400/158, LV č. 847.

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie.

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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Skupina pozemkov časť UP 101 - parc. č. 832 (385 m ²)	55 982,85
Skupina pozemkov časť UP 101 - parc. č. 833 časť H 101 (680 m ²)	98 878,80
Skupina pozemkov časť UP 101 - parc. č. 855 časť H 101 (434 m ²)	63 107,94
Skupina pozemkov časť UP 501 - parc. č. 854 - časť 501 (90 m ²)	8 906,40
Skupina pozemkov časť UP 501 - parc. č. 831 (255 m ²)	25 234,80
Skupina pozemkov časť UP FTC1+C - parc. č. 833 časť FTC1+C (239 m ²)	19 492,84
Skupina pozemkov časť UP FTC1+C - parc. č. 854 časť FTC1+C (169 m ²)	13 783,64
Skupina pozemkov časť UP FTC1+C - parc. č. 855 časť FTC1+C (281 m ²)	22 918,36
Všeobecná hodnota celkom	308 305,63
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	308 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristoosemtisíc Eur	

V Bratislave dňa 13.11.2024

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka elektronicky dňa 29.10.2024 a písomne č. OTS2404691 SNM/24/104/SBe dňa 12.11.2024 – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy s mapou určeného operátu, zo dňa 29.10.2024, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4
- LV č. 1791 zo dňa 25.10.2024, informatívny vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, aktualizácia údajov k 24.10.2024 – 2xA4
- Mapové podklady s vyznačením polohy pozemkov do katastrálnej mapy – 2xA4
- Stanovisko referátu technickej infraštruktúry č.j. 573561/2024 zo dňa 28.10.2024 – poloha inžinierskych sietí v území – 3xA4
- Záznam z obhliadky pozemkov zo dňa 29.10.2024 – fotodokumentácia skutkového stavu – 1xA4.

Spolu:

10xA4