

Znalec: Ing. Robert Gombár, Zalázne 27, 919 04 Smolenice

Odbor: stavebníctvo
Odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty, nehnuteľností
ev.č.: 910921
tel: 0903/803577

Zadávateľ: AUCTION, Kmetkova 30, 949 01 Nitra

Číslo objednávky: zo dňa 04.10.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 162/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných:

1. v liste vlastníctva č. 2978 ako pozemok reg. "E" parc.č. 7227 vo vlastníctve M-transfer, s.r.o.
2. v liste vlastníctva č. 2637 ako pozemky reg. "C" parc.č. 3889/5, reg. "E" parc.č. 7229 vo vlastníctve M-transfer, s.r.o.
3. v liste vlastníctva č. 5584 ako pozemok reg. "E" parc.č. 7232 vo vlastníctve M-transfer, s.r.o. v podiele 1/8
4. v liste vlastníctva č. 2956 ako pozemky reg. "E" parc.č. 7244, 7245 vo vlastníctve M-transfer, s.r.o. v podiele 11/24
5. v liste vlastníctva č. 5289 ako pozemky reg. "C" parc.č. 3883/28 vo vlastníctve M-transfer, s.r.o. v podiele 11/24
6. v liste vlastníctva č. 5514 ako pozemky reg. "C" parc.č. 3889/2 vo vlastníctve KZ Invest, s.r.o. v podiele 4/8, IZ Investment, s.r.o. v podiele 3/8
7. v liste vlastníctva č. 4176 ako pozemky reg. "C" parc.č. 3883/36, reg. "E" parc.č. 7237 vo vlastníctve KZ Invest, s.r.o.
8. v liste vlastníctva č. 5489 ako pozemky reg. "C" parc.č. 3883/30, 3883/31, 3883/35, reg. "E" parc.č. 7238, 7242, 7243 vo vlastníctve KZ Invest, s.r.o.
9. v liste vlastníctva č. 6052 ako pozemky reg. "c" parc.č. 3883/33, reg. "E" parc.č. 7240 vo vlastníctve KZ Invest, s.r.o.

v Bratislave, m.č. Záhorská Bystrica, k.ú.Záhorská Bystrica, okr. BA IV.

Počet listov : 55 (z toho 28 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných:

1. v liste vlastníctva č. 2978 ako pozemok reg. "E" parc.č. 7227 vo vlastníctve M-transfer, s.r.o.
2. v liste vlastníctva č. 2637 ako pozemky reg. "C" parc.č. 3889/5, reg. "E" parc.č. 7229 vo vlastníctve M-transfer, s.r.o.
3. v liste vlastníctva č. 5584 ako pozemok reg. "E" parc.č. 7232 vo vlastníctve M-transfer, s.r.o. v podiele 1/8
4. v liste vlastníctva č. 2956 ako pozemky reg. "E" parc.č. 7244, 7245 vo vlastníctve M-transfer, s.r.o. v podiele 11/24
5. v liste vlastníctva č. 5289 ako pozemky reg. "C" parc.č. 3883/28 vo vlastníctve M-transfer, s.r.o. v podiele 11/24
6. v liste vlastníctva č. 5514 ako pozemky reg. "C" parc.č. 3889/2 vo vlastníctve KZ Invest, s.r.o. v podiele 4/8, IZ Investmen, s.r.o. v podiele 3/8
7. v liste vlastníctva č. 4176 ako pozemky reg. "C" parc.č. 3883/36, reg. "E" parc.č. 7237 vo vlastníctve KZ Invest, s.r.o.
8. v liste vlastníctva č. 5489 ako pozemky reg. "C" parc.č. 3883/30, 3883/31, 3883/35, reg. "E" parc.č. 7238, 7242, 7243 vo vlastníctve KZ Invest, s.r.o.
9. v liste vlastníctva č. 6052 ako pozemky reg. "c" parc.č. 3883/33, reg. "E" parc.č. 7240 vo vlastníctve KZ Invest, s.r.o.

v Bratislave, m.č. Záhorská Bystrica, okr. BA IV.

1.2 Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Ohodnotenie Nehnuteľností z dôvodu ich speňaženia dobrovoľnou dražbou podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov

1.3 Dátum rozhodujúci pre zistenie stavu ohodnocovaných nehnuteľností:

16.10.2018 - deň obhliadky

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 22.10.2018

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 2978 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
- Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 2637 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
- Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 5584 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
- Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 2956 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
- Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 5289 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
- Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 5514 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
- Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 4176 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál

- Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 5489 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
- Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 6052 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
- Územnoplánovacie informácia vydaná m.č. BA - Záhorská Bystrica dňa 04.12.2017 pod č. 1729/2471/2017
- Územnoplánovacie informácia vydaná m.č. BA - Záhorská Bystrica dňa 15.03.2018 pod č. 378/510/2018
- Súťaž katastrálnej mapy a mapy určeného operátu s vyznačením hodnotených pozemkov
- Zistenie možnosti využitia a zástavby hodnotených pozemkov
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia
- Prieskum realitného trhu v lokalite

1.6. Použitý právny predpis a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v aktuálnom znení.

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Základné pojmy použité v posudku:

Všeobecná hodnota VŠH - výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, 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

Ako výmera pozemku je prevzatá výmera z evidencie listu vlastníctva udávaná v m²

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené

1.9 Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Ohodnotenie nehnuteľností z dôvodu ich speňaženia dobrovoľnou dražbou podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pre hlavné časti pozemkov určených na zástavbu je hodnota stanovená dvomi metódami, ktoré pripúšťa uvedený použitý predpis - metódou polohovej diferenciácie aj metódou porovnávacou. Metóda polohovej diferenciácie je použitá pre zastavané plochy, ostatné nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia. Pre použitie porovnávacej metódy bude vytvorená reprezentatívna vzorka z internetových ponúk podobných pozemkov pre obchod, výrobné a nevýrobné služby v podobných okrajových lokalitách hl. mesta. Výber metódy pre stanovenie hodnoty bude zdôvodnený v závere posudku. Pozemky sú situované mimo zastavaného územia mesta na ploche bývalých ovocných sádov, ktorá je v platnom územnom pláne mesta určená prevažne s funkciou s kódom 502 - ako pozemky obchodu a služieb. Hodnotené pozemky sú nezastavané, nie sú scelené do väčších celkov, tvoria pozdĺžne plošné útvary podľa právneho stavu reg. "C" a reg. "E". Pre pozemky, ktoré sú určené na poľnohospodárske využitie v extraviláne bude použitá metóda polohovej diferenciácie. Jedná sa o okrajové časti pozemkov za diaľnicou nie sú určené na zástavbu, budú hodnotené ako pozemky ochrannej zelene, resp. poľnohospodárske pozemky

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre danú obec a koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý je súčinom koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravného napojenia, obchodnej a priemysel polohy, druhu pozemku, infraštruktúry a povyšujúcich resp. redukujúcich faktorov

$$Vsh = VHm * Kpd = VHm * Ks * Kv * Kd * Kp * Kl * Ki * Kz * Kr$$

Pri použití porovnávacej metódy 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.

Hlavné faktory porovnávania:

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 2978 k.ú. Záhorská Bystrica

A. Majetková podstata:

Pozemky reg. "E"
parc.č. 7227 - orná pôda o výmere 9880m²
Stavby
bez zápisu

B. Vlastníci:

1/ M-transfer, s.r.o Transfer, Hlavná 29, 91701 Trnava, SR v podiele 1/1

Poznámka

Poznamenáva sa - Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Trnava na pozemok registra E KN parc.č. 7227, podľa rozhodnutia č. 103171947/2016 zo dňa 18.05.2016, vykonateľné dňa 26.05.2016, P-1496/16

Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva podľa rozhodnutia Daňového úradu Trnava č. 104280697/2016 zo dňa 11.11.2016, P-3250/16

Oznámenie o vyhlásení konkurzu na pozemok registra E KN parc. č. 7227, na základe uznesenie Okresného súdu Trnava č. 28K/2/2016 zo dňa 05.09.2017, P-2221/2017.

Kúpna zmluva V-24656/09 zo dňa 06.11.2009. - Vz 2661/09

C. Tarchy:

1/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Heuptplatz 22, A-3830 Waihofen/Thaya, Rakúsko na pozemok registra E p.č. 7227, podľa V-24655/09 zo dňa 06.11.2009

1/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG (IČO 49060724) na pozemok registra 'E' parc.č. 7227, podľa V-19588/11 zo dňa 24.08.2011

1/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Heuptplatz 22, A-3830 Waihofen/Thaya, Rakúsko na pozemok registra E p.č. 7227, podľa V-16903/12 zo dňa 06.02.2013.

1/ Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Trnava na pozemok registra E KN parc.č. 7227, podľa rozhodnutia č. 103171947/2016 zo dňa 18.05.2016, vykonateľné dňa 26.05.2016, právoplatné dňa 07.06.2016, Z- 10895/16

1/ Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Trnava na pozemok parcela registra 'E' parc.č. 7227, podľa rozhodnutia č. 104280697/2016 zo dňa 11.11.2016, právoplatnosť nadobudnutá dňa 14.12.2016, Z-26209/16

Iné údaje

Bez zápisu

Poznámky

Bez zápisu

List vlastníctva č. 2637 k.ú. Záhorská Bystrica

A. Majetková podstata:

Pozemky reg. "C"

parc.č. 3889/5 - ovocné sady o výmere 4689m²

Pozemky reg. "E"

parc.č. 7229 - orná pôda o výmere 293m²

Stavby

bez zápisu

B. Vlastníci:

1/ M-transfer, s.r.o Transfer, Hlavná 29, 91701 Trnava, SR v podiele 1/1

Poznámka

Oznámenie o vyhlásení konkurzu na pozemok registra C KN parc. č. 3889/5, na základe uznesenie Okresného súdu Trnava č. 28K/2/2016 zo dňa 05.09.2017, P-2221/2017.

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-24793/09 zo dňa 27.11.2009

Kúpna zmluva V-24788/09 zo dňa 27.11.2009

C. Tarchy:

1/ Záložné právo v prospech: Waldviertler Sparkasse von 1842 AG Hauptplatz 22, A-3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika, Firmenbuch-Nummer: FN 279850 w, na pozemok parc.registra 'C' č. 3889/2, na pozemok parc.registra 'E' č. 7229 ,podľa V- 24650/09 zo dňa 9.11.2009

1/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG (IČO 49060724) na pozemok registra 'E' parc.č. 7229 a pozemok registra 'C' parc.č. 3889/5, podľa V-19588/11 zo dňa 24.08.2011

1/ Záložné právo v prospech: Waldviertler Sparkasse von 1842 AG Hauptplatz 22, A-3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika, Firmenbuch-Nummer: FN 279850 w, na pozemok parc.registra 'C' č. 3889/2, na pozemok parc.registra 'E' č. 7229 , podľa V- 16903/12 zo dňa 06.02.2013.

Iné údaje

Pk.vl. 2654

Poznámky

Bez zápisu

List vlastníctva č. 5584 k.ú. Záhorská Bystrica

A. Majetková podstata:

Pozemky reg. "E"

parc.č. 7232 - orná pôda o výmere 393m²

Stavby

bez zápisu

B. Vlastníci:

4/ M-transfer, s.r.o Transfer, Hlavná 29, 91701 Trnava, SR v podiele 1/8

Poznámka

Oznámenie o vyhlásení konkurzu na pozemok registra E KN parc. č. 7232 v podiele 1/8, na základe uznesenie Okresného súdu Trnava č. 28K/2/2016 zo dňa 05.09.2017, P-2221/2017.

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 1/2016/ROEP Záhorská Bystrica zo dňa 12.10.2016

Kúpna zmluva V 24656/09, v.z. 2661/09

C. Ďarchy:

4/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Heuptplatz 22, A-3830 Waihofen/Thaya, Rakúsko na pozemok registra E p.č. 7232, v podieli 1/8, podľa V-24655/09 zo dňa 06.11.2009

4/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG (IČO 49060724) na pozemok registra 'E' parc.č. 7232 v podiele 1/8, podľa V-19588/11 zo dňa 24.08.2011

4/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Heuptplatz 22, A-3830 Waihofen/Thaya, Rakúsko na pozemok registra E p.č. 7232, v podieli 1/8, podľa V-16903/12 zo dňa 06.02.2013 - v.z. 162/13

Iné údaje

PKV 1189 pre parcelu reg. E KN 7232 **Poznámky**

Bez zápisu

List vlastníctva č. 2956 k.ú. Záhorská Bystrica

A. Majetková podstata:

Pozemky reg. "E"

parc.č. 7244 - orná pôda o výmere 530m²

parc.č. 7245 - vodné plochy o výmere 87m²

Stavby

bez zápisu

B. Vlastníci:

3/ M-transfer, s.r.o Transfer, Hlavná 29, 91701 Trnava, SR v podiele 11/24

Poznámka

Oznámenie o vyhlásení konkurzu na pozemky registra E KN parc. č. 7244, 7245 v podiele 11/24, na základe uznesenie Okresného súdu Trnava č. 28K/2/2016 zo dňa 05.09.2017, P-2221/2017.

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 1/2016/ROEP Záhorská Bystrica zo dňa 12.10.2016

Kúpna zmluva V 24794/09, v.z. 2816/09

C. Ľarchy:

3/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A - 3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika na pozemky registra 'E' parc.č. 7244, parc.č. 7245, v podiele 11/24, podľa V-24647/09 zo dňa 16.11.2009 - vz. 2730/09

3/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG (IČO 49060724) na pozemky registra 'E' parc.č. 7244, 7245, v podiele 11/24, podľa V-19588/11 zo dňa 24.08.2011 - vz. 735/11

3/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A - 3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika na pozemky registra 'E' parc.č. 7244, parc.č. 7245, v podiele 11/24, podľa V-16903/12 zo dňa 06.02.2013.

Iné údaje

Vid'. LV

Poznámky

Bez zápisu

List vlastníctva č. 5289 k.ú. Záhorská Bystrica

A. Majetková podstata:

Pozemky reg. "C"

parc.č. 3883/28 - ovocné sady o výmere 438m²

Stavby

bez zápisu

B. Vlastníci:

3/ M-transfer, s.r.o Transfer, Hlavná 29, 91701 Trnava, SR v podiele 11/24
Poznámka

Oznámenie o vyhlásení konkurzu na pozemok registra C KN parc. č. 3883/28 v podiele 11/24, na základe uznesenie Okresného súdu Trnava č. 28K/2/2016 zo dňa 05.09.2017, P- 2221/2017.

Titul nadobudnutia:

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č.1/2016/ROEP Záhorská Bystrica zo dňa 12.10.2016

Kúpna zmluva V 24794/09, v.z. 2816/09

C. Ľarchy:

3/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG (IČO 49060724) na pozemok registra 'C' parc.č. 3883/28, v podiele 11/24, podľa V-19588/11 zo dňa 24.08.2011

3/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A - 3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika na pozemok parc.č. 3883/28, v podiele 11/24, podľa V-24647/09 zo dňa 16.11.2009

3/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A - 3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika na pozemok reg. C KN parc.č. 3883/28, v podiele 11/24, podľa V-16903/12 zo dňa 06.02.2013.

Iné údaje

Vid'. LV

Poznámky

Bez zápisu

List vlastníctva č. 5584 k.ú. Záhorská Bystrica

A. Majetková podstata:

Pozemky reg. "E"

parc.č. 7232 - orná pôda o výmere 393m²

Stavby

bez zápisu

B. Vlastníci:

4/ M-transfer, s.r.o Transfer, Hlavná 29, 91701 Trnava, SR v podiele 1/8

Poznámka

Oznámenie o vyhlásení konkurzu na pozemok registra E KN parc. č. 7232 v podiele 1/8, na základe uznesenie Okresného súdu Trnava č. 28K/2/2016 zo dňa 05.09.2017, P-2221/2017.

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 1/2016/ROEP Záhorská Bystrica zo dňa 12.10.2016
Kúpna zmluva V 24656/09, v.z. 2661/09

C. Tarchy:

4/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Heuptplatz 22, A-3830 Waihofen/Thaya, Rakúsko na pozemok registra E p.č. 7232, v podieli 1/8, podľa V-24655/09 zo dňa 06.11.2009

4/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG (IČO 49060724) na pozemok registra 'E' parc.č. 7232 v podiele 1/8, podľa V-19588/11 zo dňa 24.08.2011

4/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Heuptplatz 22, A-3830 Waihofen/Thaya, Rakúsko na pozemok registra E p.č. 7232, v podieli 1/8, podľa V-16903/12 zo dňa 06.02.2013 - v.z. 162/13

Iné údaje

Vid'. LV

Poznámky

Bez zápisu

List vlastníctva č. 5289 k.ú. Záhorská Bystrica

A. Majetková podstata:

Pozemky reg. "C"

parc.č. 3883/28 - ovocné sady o výmere 438m²

Stavby

bez zápisu

B. Vlastníci:

3/ M-transfer, s.r.o Transfer, Hlavná 29, 91701 Trnava, SR v podiele 11/24
Poznámka

Oznámenie o vyhlásení konkurzu na pozemok registra C KN parc. č. 3883/28 v podiele 11/24, na základe uznesenie Okresného súdu Trnava č. 28K/2/2016 zo dňa 05.09.2017, P- 2221/2017.

Titul nadobudnutia:

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č.1/2016/ROEP Záhorská Bystrica zo dňa 12.10.2016

Kúpna zmluva V 24794/09, v.z. 2816/09

C. Tarchy:

3/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG (IČO 49060724) na pozemok registra 'C' parc.č. 3883/28, v podiele 11/24, podľa V-19588/11 zo dňa 24.08.2011

3/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A - 3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika na pozemok parc.č. 3383/28, v podiele 11/24, podľa V-24647/09 zo dňa 16.11.2009

3/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A - 3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika na pozemok reg. C KN parc.č. 3383/28, v podiele 11/24, podľa V-16903/12 zo dňa 06.02.2013.

Iné údaje

Vid'. LV

Poznámky

Bez zápisu

List vlastníctva č. 5514 k.ú. Záhorská Bystrica

A. Majetková podstata:

Pozemky reg. "C"
parc.č. 3889/2 - orná pôda o výmere 4581m²
Stavby
bez zápisu

B. Vlastníci:

1/ Rác Jozef r. Rác ((zomrel 22.4.2006) malol. 1939, po Vedelovi),
Čsl.tankistov 212, 84106 Bratislava, SR v podiele 1/8

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č.
1/2016/ROEP Záhorská Bystrica zo dňa 12.10.2016

B7c, čd 7682/1939 (PKV 1189)

2/ IZ Investment, s.r.o., Záhradnícka 72, 82108 Bratislava, SR v podiele
3/8

Poznámka

Začatie výkonu záložného práva pre č.k.V-24651/09 dobrovoľnou dražbou
veriteľom Waldviertler Sparkasse Bank AG, P-3799/12.

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného
práva na nehnuteľnosť na pozemok reg. C-KN p.č. 3889/2 v prospech I.C.M
LEGAL LTD, v podiele 3/8, podľa Ex 749/13 zo dňa 15.03.2013, (súdny exekútor
JUDr. Martin Hermanovský), P-959/13, vz 307/13.

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti pozemok
reg. CKN p.č. 3889/2 v prospech I.C.M LEGAL LTD, v podiele 3/8, podľa Ex
749/13 zo dňa 15.03.2013, (súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský), P-
960/13 - vz. 308/13

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č.
1/2016/ROEP Záhorská Bystrica zo dňa 12.10.2016

Kúpna zmluva V 5384/09, v.z. 237/09

3/ KZ Invest, s.r.o., Záhradnícka 72, Bratislava, PSČ 821 08, SR v podiele
4/8

Začatie výkonu záložného práva pre č.k.V-24651/09 dobrovoľnou dražbou
veriteľom Waldviertler Sparkasse Bank AG, P-3799/12.

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č.
1/2016/ROEP Záhorská Bystrica zo dňa 12.10.2016

Kúpna zmluva V 24791/09, v.z. 2812/09

Kúpna zmluva V 24796/09, v.z. 2813/09

C. Tarchy:

2 Záložné právo v prospech: Waldviertler Sparkasse von 1842 AG Hauptplatz
22, A-3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika, Firmenbuch-Nummer: FN
279850 w, na parc.3889/2 spoluvl.podiel 3/8, podľa V 24651/2009
zo dňa 09.11.2009

2 Exekučné záložné právo v prospech I.C.M. LEGAL LTD., na nehnuteľnosť
pozemok reg. C-KN p.č. 3889/2, v podiele 3/8, podľa exekučného príkazu Ex
749/13 zo dňa 09.05.2013, (súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský), Z-
8605/13 - vz. 522/13.

3 Záložné právo v prospech: Waldviertler Sparkasse von 1842 AG Hauptplatz
22, A-3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika, Firmenbuch-Nummer: FN
279850 w, na parc.3889/2 spoluvl.podiel 4/8, podľa V 24651/2009 zo dňa
09.11.2009

Iné údaje

PKV 1189 pre parcelu reg. C KN 3889/2

Poznámky

Bez zápisu

List vlastníctva č. 2978 k.ú. Záhorská Bystrica

A. Majetková podstata:

Pozemky reg. "E"

parc.č. 7227 - orná pôda o výmere 9880m²

Stavby
bez zápisu

B. Vlastníci:

1/ M-transfer, s.r.o Transfer, Hlavná 29, 91701 Trnava, SR v podiele 1/1

Poznámka

Poznamenáva sa - Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Trnava na pozemok registra E KN parc.č. 7227, podľa rozhodnutia č. 103171947/2016 zo dňa 18.05.2016, vykonateľné dňa 26.05.2016, P-1496/16

Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva podľa rozhodnutia Daňového úradu Trnava č. 104280697/2016 zo dňa 11.11.2016, P-3250/16

Oznámenie o vyhlásení konkurzu na pozemok registra E KN parc. č. 7227, na základe uznesenie Okresného súdu Trnava č. 28K/2/2016 zo dňa 05.09.2017, P-2221/2017.

Kúpna zmluva V-24656/09 zo dňa 06.11.2009. - Vz 2661/09

C. Ďarchy:

1/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Heuptplatz 22, A-3830 Waihofen/Thaya, Rakúsko na pozemok registra E p.č. 7227, podľa V-24655/09 zo dňa 06.11.2009

1/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG (IČO 49060724) na pozemok registra 'E' parc.č. 7227, podľa V-19588/11 zo dňa 24.08.2011

1/ Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Heuptplatz 22, A-3830 Waihofen/Thaya, Rakúsko na pozemok registra E p.č. 7227, podľa V-16903/12 zo dňa 06.02.2013.

1/ Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Trnava na pozemok registra E KN parc.č. 7227, podľa rozhodnutia č. 103171947/2016 zo dňa 18.05.2016, vykonateľné dňa 26.05.2016, právoplatné dňa 07.06.2016, Z- 10895/16

1/ Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Trnava na pozemok parcela registra 'E' parc.č. 7227, podľa rozhodnutia č. 104280697/2016 zo dňa 11.11.2016, právoplatnosť nadobudnutá dňa 14.12.2016, Z-26209/16

Iné údaje

Bez zápisu

Poznámky

Bez zápisu

List vlastníctva č. 4176 k.ú. Záhorská Bystrica

A. Majetková podstata:

Pozemky reg. "C"

parc.č. 3883/36 - ovocné sady o výmere 4457m²

Pozemky reg. "E"

parc.č. 7237 - orná pôda o výmere 546m²

Stavby

bez zápisu

B. Vlastníci:

1/ KZ Invest, s.r.o., Záhradnícka 72, Bratislava, PSČ 821 08, SR v podiele 1/1

Poznámka

Začatie výkonu záložného práva pre č.k.V-24654/09 dobrovoľnou dražbou veriteľom Waldviertler Sparkasse Bank AG, P-3799/12.

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V- 24796/09 zo dňa 27.11.2009

C. Ďarchy:

1 Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Firmenbuch-Nummer: FN 279850 w prostredníctvom organizačnej zložky: Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Jindřichův Hradec, ČR (IČO 49060724) na pozemky parcela registra 'E' č. 7237 a parcela registra 'C' č. 3883/36, podľa V-24654/09 zo dňa 09.11.2009

Iné údaje

PK vl.1211;
Poznámky
Bez zápisu

List vlastníctva č. 5489 k.ú. Záhorská Bystrica

A. Majetková podstata:

Pozemky reg. "C"
parc.č. 3883/30 - ovocné sady o výmere 515m²
parc.č. 3883/31 - ovocné sady o výmere 5487m²
parc.č. 3883/35 - ovocné sady o výmere 4413m²
Pozemky reg. "E"
parc.č. 7238 - orná pôda o výmere 568m²
parc.č. 7242 - orná pôda o výmere 923m²
parc.č. 7243 - orná pôda o výmere 79m²

Stavby
bez zápisu

B. Vlastníci:

1/ KZ Invest, s.r.o., Suchohradská 6, Bratislava, PSČ 841 04, SR v podiele 1/1

Poznámka

Začatie výkonu záložného práva pre č.k.V-24649/09 dobrovoľnou dražbou veriteľom Waldviertler Sparkasse Bank AG, P-3799/12.

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-24791/09 zo dňa 27.11.2009

C. Ľarchy:

1 Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A - 3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika na pozemky registra 'E' parc.č. 7238, parc.č. 7242, parc.č. 7243 a pozemky registra 'C' parc.č. 3883/30, parc.č. 3883/31, parc.č. 3883/35, podľa V-24649/09 zo dňa 09.11.2009,

Iné údaje
Bez zápisu
Poznámky
Bez zápisu

List vlastníctva č. 6052 k.ú. Záhorská Bystrica

A. Majetková podstata:

Pozemky reg. "C"
parc.č. 3883/33 - ovocné sady o výmere 4334m²
Pozemky reg. "E"
parc.č. 7240 - orná pôda o výmere 658m²

Stavby
bez zápisu

B. Vlastníci:

1/ KZ Invest, s.r.o., Suchohradská 6, Bratislava, PSČ 841 04, SR v podiele 1/1

Poznámka

Začatie výkonu záložného práva pre č.k.V-24654/09 dobrovoľnou dražbou veriteľom Waldviertler Sparkasse Bank AG, P-3799/12.

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-24796/09 zo dňa 27.11.2009

C. Ľarchy:

Záložné právo v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Firmenbuch-Nummer: FN 279850 w prostredníctvom organizačnej zložky: Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Jindřichův Hradec, ČR (IČO 49060724) na pozemky

parcela registra 'E' č. 7240 a parcela registra 'C' č. 3883/33, podľa V-24654/09 zo dňa 09.11.2009

Iné údaje

Pk. vl. č. 1155

Poznámky

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná znalcom dňa 16.10.2018 vonkajšou obhliadkou za účasti zástupcu zadávateľa. Fotodokumentácia vykonaná znalcom pri obhliadke.

d) Technická dokumentácia:

Stavby nie sú predmetom posudku. Technická dokumentácia nebola predložená a nebude posudzovaná.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. V popisných a grafických údajoch katastra neboli zistené žiadne rozdiely oproti skutočnosti.

Pozemky sú evidovaná v reg. "C" a reg. "E" ako orná pôda, resp. ovocný sad, čo bolo posledné reálne využitie pred cca 15 rokmi. Pozemky - hlavné časti sú určené na zástavbu v zmysle ustanovení Stavebného zákona na základe schváleného územného plánu. Jednotlivé parcely sú orientované kolmo k prístupovej komunikácii, s ktorou sú v dotyku a sú z nej priamo prístupné. Navrhované využitie na zástavbu s funkciou obchodu a služieb je schválené pre celé plošne rozsiahle územie, ktorého súčasťou sú aj hodnotené pozemky medzi diaľnicou D2 a cestou I/2 mimo intravilán.

Zbytkové časti pozemkov reg. "E" ktoré boli odčlenené diaľnicou D2 zostali evidované väčšinou pod rovnakým parcelným číslom ako hlavné časti pozemkov v záujmovom území, t.j. rovnaké číslo parcely majú dva samostatné plošné útvary.

Pozemky resp. ich časti budú hodnotené podľa schváleného účelu využitia v zmysle aktuálnej územnoplánovacej informácie m.č. Záhorská Bystrica.

Časti, ktoré sú situované za diaľnicou na ktoré nie sú vytvorené samostatné parcely (neboli geodeticky zamerané) a majú inú funkciu využitia (ochranná zeleň, orná pôda) budú plošne odčlenené na základe rozmerov odvodených z Kataster portálu.

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

Pozemky
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 2978 E 7227 - časť (9 664,14 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 2637 C 3889/5 (4 689 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 2637 E 7229 - časť (86,45 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5584 E 7232 - časť (11,16 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 2956 E 7244 časť (206,69 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 2956 E 7245 časť (5,74 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5289 C 3883/28 (200,75 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5514 C 3889/2 (4 008,38 m ²)

Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 4176 C 3883/36 (4 457 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 4176 E 7237 - časť (87,75 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5489 C 3883/30 (515 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5489 C 3883/31 (5 487 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5489 C 3883/35 (4 413 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5489 E 7238 - časť (86,63 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5489 E 7242 - časť (107,1 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5489 E 7243 - časť (10,6 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 6052 C 3883/33 (4 334 m ²)
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 6052 E 7240 - časť (96,14 m ²)
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 2978 E 7227 - časť (215,87 m ²)
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 2637 E 7229 - časť (206,55 m ²)
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 5584 E 7232 - časť (37,97 m ²)
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 4176 E 7237 - časť (458,25 m ²)
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 5489 E 7238 - časť (481,37 m ²)
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 6052 E 7240 - časť (561,86 m ²)
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 5489 E 7242 - časť (815,9 m ²)
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 5489 E 7243 - časť (68,4 m ²)
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 2956 E 7244 - časť (36,23 m ²)
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 2956 E 7245 - časť (34,14 m ²)
Spolu pozemky (41 383,07 m²)

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

žiadne

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Záhorská Bystrica mimo intravilán a mimo súvislej zástavby ako súčasť bývalých ovocných sádov medzi hlavnou trasou diaľnice D2 a cesty cestou I/2 medzi m.č. Záhorská Bystrica a m.č. Lamač severozápadne od centra hl. mesta v lokalite "Františkov majer". V lokalite na konci zástavby m.č. Lamač prevláda zástavba obchodnými centrami, hypertmarketmi väčších reťazcov, predajňami áut, prevádzkami služieb a pod. Na opačnej strane cesty I/2 je areál krematória. Lokalita s hodnotenými pozemkami je situovaná cca 1,0-1,5 km severne od konca zástavby od poslednej križovatky v m.č. Lamač. Pozemky tvoria pozdĺžne pásy rôznej šírky dĺžky cca 250m orientované kolmo

na cestu I/2 a diaľnicu D2. Priamy výjazd z diaľnice k lokalite nie je možný, vjazdy sú v územnom pláne riešené cez obslužné komunikácie z cesty I/2. Najbližší diaľničný uzol Lamač je v tesnej blízkosti cca 1,8km. Vzdialenosť do centra Bratislavy je z miesta cca 9km, vzdialenosť do centra m.č. Záhorská Bystrica je cca 3km. Terén je v mieste rovinatý, v mieste je vybudovaný verejný diaľkový rozvod elektriny, vody a plynu s možnosťou napojenia za podmienky výstavby odberných zariadení. Kanalizácia nie je dostupná priamo.

Pozemky resp. ich časti reg. "E" tvoria aj zbytkové výmery pozemky za diaľnicou mimo plánovanej zástavby z pôvodných pozemkov reg. "E" situované za diaľnicou ako súčasť ochrannej zelene diaľnice, resp. súčasť väčších poľnohospodárskych komplexov - súčasť parc. reg. "C" č. 3912, 3910/1 bez priameho prístupu.

Mestská časť Záhorská Bystrica s cca 3400 obyvateľmi patrí k najmenším okrajovým mestským častiam hlavného mesta SR situovaná na západných svahoch Malých Karpát bez priemyselných objektov s prevažujúcou zástavbou rodinných domov s intenzívnou zástavbou nových lokalít pre bývanie. V mieste premáva mestská autobusová doprava.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú nezastavané, v zmysle regulatívov územného plánu je zóna definovaná ako zmiešané územie pre obchod a služby vid'. priložená územnoplánovacia informácia.

V súčasnosti nie sú pozemky poľnohospodársky využívané. Zbytkové časti pozemkov evidovaných v reg. "E" sú situované za diaľnicou ako ochranná zeleň, časť ako orná pôda.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Tvary pozemkov a ich rozloženie neumožňujú ich samostatné využitie, pozemky je nutné vlastnícky a funkčne zlúčiť so susednými parcelami celého záujmového územia, k čomu je nutná majetkoprávna dohoda s ostatnými vlastníckymi pozemkami.

Na pozemkoch sa nachádza neudržiavaný ovocný sad prerastený náletovými drevinami, čo vytvára relatívne hustý porast, ktorého odstránenie predstavuje nákladnú prípravu územia.

V mieste nie sú priamo dostupné verejné kanalizačné rozvody.

Cez záujmové územie vedie otvorený melioračný kanál, ktorý je nutné prekryť a riešiť ako podzemný.

Časti parciel reg. "E" sú zbytkové výmery mimo navrhovanej zástavby.

Časť pozemkov je v ochrannom pásme diaľnice v zmysle príslušných ustanovení Cestného zákona.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.2.1.2 Hlavné časti pozemkov - obchod, služby

POPIS

Pozemky budú hodnotené ako pozemky určené na zástavbu v zóne definovanej v územnom pláne s funkciou obchodu a služieb. Pozemky sú situované v k.ú. a mestskej časti Záhorská Bystrica na území hlavného mesta Bratislavy. Terén je v mieste rovinatý, prístup je možný priamy z verejnej komunikácie - Hodonínskej cesty (cesta I/2). V mieste je možnosť napojenia na vodu,

elektrinu a plyn, ale za podmienky vyvolaných investícií do infraštruktúry (prekládky, podtláčky, trafostanice, regulačné stanice...), čo je v podobných lokalitách bežné. Kanalizácia nie je napojiteľná priamo. Samostatné využitie hodnotených pozemkov nie je možné, je nutné ich pričlenenie a zlúčenie do väčšieho celku so susednými pozemkami. Lokalita je dobre prístupná z uzlov tranzitných komunikácií, zároveň je dobre viditeľná z diaľnice pre umiestnenie reklamných pútačov. Jedná sa o prímestskú obchodnú zónu, najbližšie mestské časti (Dúbravka, Lamač, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica) sú obytné zóny s relatívne vysokou hustotou obyvateľstva.

Základné faktory polohy pozemku sú uvedené v predchádzajúcej kapitole. Z pohľadu hodnotenia sú všetky hodnotené parcely rovnocenné ako súčasť lokality určenej na zástavbu v zmysle územnoplánovacej informácie. Časti týchto pozemkov, ktoré sú v informácii definované ako ochranná zeleň resp. komunikácie tvoria iba okrajové pásy pri diaľnici resp. ceste I/2, ale urbanisticky sa jedná o súčasť celého plošného celku určeného prevažne na funkciu 502 - obchod a služby. Z pohľadu hodnotenia budú pričlenené do tejto skupiny pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
LV 2978 E 7227 - časť	orná pôda	9880- 35,1*(4,1+8,2) /2	9664,14	1/1	9664,14
LV 2637 C 3889/5	ovocný sad	4689	4689,00	1/1	4689,00
LV 2637 E 7229 - časť	orná pôda	18,2*4,75	86,45	1/1	86,45
LV 5584 E 7232 - časť	orná pôda	18,4*4,85	89,24	1/8	11,16
LV 2956 E 7244 časť	orná pôda	530-30,4*2,6	450,96	11/24	206,69
LV 2956 E 7245 časť	vodná plocha	87-30,4*2,45	12,52	11/24	5,74
LV 5289 C 3883/28	ovocný sad	438	438,00	11/24	200,75
LV 5514 C 3889/2	ovocný sad	4581	4581,00	7/8	4008,38
LV 4176 C 3883/36	ovocný sad	4457	4457,00	1/1	4457,00
LV 4176 E 7237 - časť	orná pôda	4,5*19,5	87,75	1/1	87,75
LV 5489 C 3883/30	ovocný sad	515	515,00	1/1	515,00
LV 5489 C 3883/31	ovocný sad	5487	5487,00	1/1	5487,00
LV 5489 C 3883/35	ovocný sad	4413	4413,00	1/1	4413,00
LV 5489 E 7238 - časť	orná pôda	4,42*19,6	86,63	1/1	86,63
LV 5489 E 7242 - časť	orná pôda	4,2*25,5	107,10	1/1	107,10
LV 5489 E 7243 - časť	orná pôda	4*2,65	10,60	1/1	10,60
LV 6052 C 3883/33	ovocný sad	4334	4334,00	1/1	4334,00
LV 6052 E 7240 - časť	orná pôda	4,37*22	96,14	1/1	96,14
Spolu výmera			39 605,53		38 466,53

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	4. poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	6. nebytové budovy pre obchod	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	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí)	1,10
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	Tvar pozemkov, nutnosť zlúčenia do väčších celkov	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,10 * 1,20 * 0,80$	1,6632
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6632$	110,42 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 39\,605,53 \text{ m}^2 * 110,42 \text{ €/m}^2$	4 373 242,62 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. LV 2978 E 7227 - časť	$9\,664,14 \text{ m}^2 * 110,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 067 114,34
parcela č. LV 2637 C 3889/5	$4\,689,00 \text{ m}^2 * 110,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	517 759,38
parcela č. LV 2637 E 7229 - časť	$86,45 \text{ m}^2 * 110,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	9 545,81
parcela č. LV 5584 E 7232 - časť	$89,24 \text{ m}^2 * 110,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 8$	1 231,74
parcela č. LV 2956 E 7244 časť	$450,96 \text{ m}^2 * 110,42 \text{ €/m}^2 * 11 / 24$	22 822,71
parcela č. LV 2956 E 7245 časť	$12,52 \text{ m}^2 * 110,42 \text{ €/m}^2 * 11 / 24$	633,63
parcela č. LV 5289 C 3883/28	$438,00 \text{ m}^2 * 110,42 \text{ €/m}^2 * 11 / 24$	22 166,81
parcela č. LV 5514 C 3889/2	$4\,581,00 \text{ m}^2 * 110,42 \text{ €/m}^2 * 7 / 8$	442 604,77
parcela č. LV 4176 C 3883/36	$4\,457,00 \text{ m}^2 * 110,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	492 141,94
parcela č. LV 4176 E 7237 - časť	$87,75 \text{ m}^2 * 110,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	9 689,36
parcela č. LV 5489 C 3883/30	$515,00 \text{ m}^2 * 110,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	56 866,30
parcela č. LV 5489 C 3883/31	$5\,487,00 \text{ m}^2 * 110,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	605 874,54
parcela č. LV 5489 C 3883/35	$4\,413,00 \text{ m}^2 * 110,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	487 283,46

parcela č. LV 5489 E 7238 - časť	86,63 m ² * 110,42 €/m ² * 1 / 1	9 565,68
parcela č. LV 5489 E 7242 - časť	107,10 m ² * 110,42 €/m ² * 1 / 1	11 825,98
parcela č. LV 5489 E 7243 - časť	10,60 m ² * 110,42 €/m ² * 1 / 1	1 170,45
parcela č. LV 6052 C 3883/33	4 334,00 m ² * 110,42 €/m ² * 1 / 1	478 560,28
parcela č. LV 6052 E 7240 - časť	96,14 m ² * 110,42 €/m ² * 1 / 1	10 615,78
Spolu		4 247 472,97

2.1.1.3 Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF

POPIS

Pozemky sú situované západne za diaľnicou D2 v úseku Bratislava Lamač - Stupava ako súčasť pásov vedľa diaľnice a čiastočne poľnohospodárskych celkov na parc.reg."C"č. 3912, 3910/1 vedených ako orná pôda. Pozemky sú tvoria ochrannú zeleň diaľnice D2, resp. sú čiastočne poľnohospodársky využívané čo je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou. Vzhľadom na polohu v blízkosti Bratislavy je predajnosť v lokalite zvýšená.

Priamy prístup z verejnej komunikácie nie je možný, výmera pre samostatné poľnohospodárske využitie je malá, samostatné alebo iné komerčné využitie je nereálne. Výmery dotknutých častí pozemkov sú stanovené z dôvodu že sa nejedná o ucelené parcely z vonkajších rozmerov častí pozemkov.

Pozemky nie sú určené na zástavbu, budú hodnotené ako poľnohospodárske pozemky podľa stavu reg. "C".

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
LV 2978 E 7227 - časť	orná pôda	35,1*(4,1+8,2)/2	215,87	1/1	215,87
LV 2637 E 7229 - časť	orná pôda	293-18,2*4,75	206,55	1/1	206,55
LV 5584 E 7232 - časť	orná pôda	393-18,4*4,85	303,76	1/8	37,97
LV 4176 E 7237 - časť	orná pôda	546-4,5*19,5	458,25	1/1	458,25
LV 5489 E 7238 - časť	orná pôda	568-4,42*19,6	481,37	1/1	481,37
LV 6052 E 7240 - časť	orná pôda	658-4,37*22	561,86	1/1	561,86
LV 5489 E 7242 - časť	orná pôda	923-4,2*25,5	815,90	1/1	815,90
LV 5489 E 7243 - časť	orná pôda	79-4*2,65	68,40	1/1	68,40
LV 2956 E 7244 - časť	orná pôda	30,4*2,6	79,04	11/24	36,23
LV 2956 E 7245 - časť	vodná plocha	30,4*2,45	74,48	11/24	34,14
Spolu výmera			3 265,48		2 916,54

Kataster:

Záhorská Bystrica II

Cena na m²:

0,8696 €

Názov koeficientu	Hodnota koeficientu
Predajnosť v danej lokalite	3,00
Prístup k pozemku	0,90

Vplyv veľkosti výmery pozemku	0,90
Vplyv polohy a umiestnenia pozemku vzhľadom k obci	3,00
Negatívne vplyvy	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 3,00 * 0,90 * 0,90 * 3,00 * 0,90$	6,5610
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 0,8696 \text{ €/m}^2 * 6,5610$	5,7054 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 3\,265,48 \text{ m}^2 * 5,7054$	18 630,87 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcela č. LV 2978 E 7227 - časť	1/1	1 231,62
parcela č. LV 2637 E 7229 - časť	1/1	1 178,45
parcela č. LV 5584 E 7232 - časť	1/8	216,63
parcela č. LV 4176 E 7237 - časť	1/1	2 614,50
parcela č. LV 5489 E 7238 - časť	1/1	2 746,41
parcela č. LV 6052 E 7240 - časť	1/1	3 205,64
parcela č. LV 5489 E 7242 - časť	1/1	4 655,04
parcela č. LV 5489 E 7243 - časť	1/1	390,25
parcela č. LV 2956 E 7244 - časť	11/24	206,69
parcela č. LV 2956 E 7245 - časť	11/24	194,76
Spolu	18 630,87	16 639,99

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA**2.1.2.1 POZEMKY POROVNÁVACOU METÓDOU****2.1.2.2 Hlavné časti pozemkov - obchod, služby****POPIS**

Pre použitie porovnávacjej metódy bola vytvorená reprezentatívna skupina piatich porovnávaných pozemkov pre obchod a služby rôznych výmer 27-74 árov z realitných portálov situovaných v blízkosti hodnotených pozemkov v okruhu do cca 1km na okraji m.č. Dúbravka, Lamač. Porovnávané pozemky predstavujú po úprave faktormi polohy relevantnú reprezentatívnu vzorku vhodnú na porovnanie s hodnotenými pozemkami.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
LV 2978 E 7227 - časť	orná pôda	$35,1 * (4,1 + 8,2) / 2$	9664,14	1/1	9664,14
LV 2637 C 3889/5	ovocný sad	4689	4689,00	1/1	4689,00
LV 2637 E 7229 - časť	orná pôda	$18,2 * 4,75$	86,45	1/1	86,45
LV 5584 E 7232 - časť	orná pôda	$18,4 * 4,85$	89,24	1/8	11,16

LV 2956 E 7244 časť	orná pôda	530-30,4*2,6	450,96	11/24	206,69
LV 2956 E 7245 časť	vodná plocha	87-30,4*2,45	12,52	11/24	5,74
LV 5289 C 3883/28	ovocný sad	438	438,00	11/24	200,75
LV 5514 C 3889/2	ovocný sad	4581	4581,00	7/8	4008,38
LV 4176 C 3883/36	ovocný sad	4457	4457,00	1/1	4457,00
LV 4176 E 7237 - časť	orná pôda	4,5*19,5	87,75	1/1	87,75
LV 5489 C 3883/30	ovocný sad	515	515,00	1/1	515,00
LV 5489 C 3883/31	ovocný sad	5487	5487,00	1/1	5487,00
LV 5489 C 3883/35	ovocný sad	4413	4413,00	1/1	4413,00
LV 5489 E 7238 - časť	orná pôda	4,42*19,6	86,63	1/1	86,63
LV 5489 E 7242 - časť	orná pôda	4,2*25,5	107,10	1/1	107,10
LV 5489 E 7243 - časť	orná pôda	4*2,65	10,60	1/1	10,60
LV 6052 C 3883/33	ovocný sad	4334	4334,00	1/1	4334,00
LV 6052 E 7240 - časť	orná pôda	4,37*22	96,14	1/1	96,14
Spolu výmera			39 605,53		38 466,53

Počet MJ pozemku: 38 466,53 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

1. Stavebný pozemok Agátová ul. v Dúbravke

Predaj stavebného pozemku v jednom z najdynamickejších rozvojových území v Bratislave, na západnom okraji Dúbravky. V bezprostrednom susedstve momentálne prebieha výstavba viac ako 1000 nových bytov. Obchodné centrum Dubrava sa nachádza cca 300 m od pozemku. Pozemok je podľa územného plánu definovaný ako rozvojový s rozsiahlym funkčným využitím ako zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných - t.j. možné využitie na logistické a skladové areály, administratívu, veľkoobchod a maloobchod, výrobné prevádzky, ako aj iné obdobné zariadenia, v obmedzenom rozsahu byty v objektoch určených pre inú funkciu (kód 502).

Využitie pozemku podľa územného plánu:

- Index zastavaných plôch 36% ,
- Index podlažných plôch 1,1 .

Pozemok je v bezprostrednom susedstve pripravovaného nového významného dopravného uzla - Lamačskej brány, ktorej realizácia sa pripravuje a v súčasnosti prebiehajú konania, konkrétne na:

- predĺženie 4prúdovej Saratovskej ulice s jej napojením na Bory,
- predĺženie električkovej trate na Bory,
- novú železničnú stanicu " Lamačská brána" v rámci integrovaného dopravného systému,
- spojenie s diaľnicou.

Pozemok je vyčistený a jeho hranice sú v teréne viditeľne vyznačené.

Prístup na pozemok je z Agátovej ulice, ktorá je v rámci prebiehajúcich stavebných aktivít kompletne zrekonštruovaná.

Inžinierske siete sú v dosahu pred pozemkom v miestnej komunikácii.

Pozemok vzhľadom na minimálne náklady držby predstavuje tiež ideálnu príležitosť ako zabezpečovacia investícia.

Výmera: 4582 m²

Cena: 160 €/m² plus DPH

Poloha: okrajová časť

Doprava: diaľnica, mhd

Charakteristika objektu: dobrá lokalita

Výmera pozemku celkom 4 582,00 m²

Typ pozemku rovinatý

Pripravenosť k výstavbe informácia na vyžiadanie

Elektrická prípojka nie je

Kanalizačná prípojka nie je

Plynová prípojka v dosahu

Vodovodná prípojka nie je

Prijazd asfaltová cesta

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0006027-18-000025 (3327178)
Dátum k dokladu:	10. 9. 2018
Počet MJ pozemkov:	4 582,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	733 120,00 €
Cena pozemku na MJ:	160,00 €/m ²

2. PREDAJ Pozemok 2757 m2, AGÁTOVÁ Dúbravka, BA IV

Ponúkame Vám na predaj stavebný pozemok o výmere 2 757m2, na ulici Agátová v Dúbravke, BA IV. Šírka pozemku z Agátovej ulice je 26m a dĺžka pozemku je 105m. UPI: zmiešaná zóna: zmiešané územie obchodu a služieb (502), využitie pozemku na výstavbu: obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, skladové areály, distribučné centrá, logistické parky, byty v objektoch určených na inú funkciu atd. - momentálne sa pozemok využíva ako neudržiavaná záhrada.

V prípade záujmu o obhliadku nás kontaktujte na tel. č. : 0903 788 829, 0911 70 70 60.

Výmera pozemku celkom 2 757,00 m2

Forma vlastníctva osobné

Typ pozemku rovinatý

Pripravenosť k výstavbe schválené v územnom pláne

Elektrická prípojka v dosahu

Kanalizačná prípojka v dosahu

Plynová prípojka v dosahu

Vodovodná prípojka v dosahu

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0001279-18-000110
Dátum k dokladu:	3. 9. 2018
Počet MJ pozemkov:	2 757,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	410 000,00 €
Cena pozemku na MJ:	148,71 €/m ²

3. Stavebný pozemok 6220m2 Lamač, Hodonínska ul. Pri Mercedes

Typ: Predaj

Druh: Iný stavebný pozemok

Plocha pozemku: 6220 m2 Cena za m : 112,54 €/m²

ID inzerátu: 3296096

Na predaj stavebný pozemok 6220m2, Hodonínska ul. Pri Mercedes-Benz (Hodonínska 7).
60m šírka.

Územno-plánovacia informácia:

podľa územného plánu pozemok určený na čerpacia stanica, servisy a pod

Všetky inžinierske siete. Prístupová asfaltová cesta.

Realitná kancelária

Cena je vrátane právneho servisu.

Autorizácia zmluvy advokátom a formou notárskej zápisnice.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	3296096
Dátum k dokladu:	15. 10. 2018
Počet MJ pozemkov:	6 220,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	700 000,00 €
Cena pozemku na MJ:	112,54 €/m ²

4. Stavebný pozemok na Hodonínskej ulici v Bratislave na komerčné využitie

Typ: **Predaj**

Druh: **Komerčná zóna**

Úžit. plocha: **4303 m**

Plocha pozemku: **4303 m**

Cena za m : **230 €/m²**

ID inzerátu: **3353791**

Stavebný pozemok v Bratislave – Lamači na Hodonínskej ulici na komerčné využitie, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete o výmere

4.084 m² + 219 m², spolu 4.303 m².

Doplnkové charakteristiky

Orientácia: **Západná, Východná** Terén pozemku: **Rovinatý**

Umiestnenie: **Intravilán Plyn: Pri pozemku**

Voda: **Pri pozemku - Diaľkový vodovod** Kanalizácia: **Pri pozemku - Kanalizácia**

Druh dokladu: Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu: 3353791

Dátum k dokladu: 16. 10. 2017

Počet MJ pozemkov: 4 303,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 989 690,00 €

Cena pozemku na MJ: 230,00 €/m²

5. Predaj pozemku - Lamač 7435 m².

Typ: **Predaj**

Druh: **Komerčná zóna**

Plocha pozemku: **7435 m²** Cena za m : **240 €/m²**

ID inzerátu: **3176175**

Ponúkame Vám na predaj pozemky - Bratislava-Lamač. Plocha: pozemku 7435m². Cena 1 784 400 €

Ponúkam Vám na predaj investičné pozemky v BA IV- Lamač, v novej lukratívnej rezidenčnej časti Bratislava.

Podľa ÚPI je lokalita určená na občiansku vybavenosť a bývanie.

Pozemok je podľa schváleného územného plánu mesta Bratislavy určený na málo-podlažnú bytovú výstavbu.

Plocha pozemku: 7435 m², rozdelená na 4 parcely

Pozemok vlastní len jeden majiteľ

CENA: 240 EUR/ m²

Pri rýchlom a korektnom jednaní dohoda možná

V cene je zahrnutý kompletný realitný aj právny servis a poplatky spojené s prevodom nehnuteľnosti. Bližšie informácie na t.č.:0903717539 V

prípade záujmu vám vieme zabezpečiť výhodný hypotekárny úver a poistenie. Sme členom REALITNEJ ÚNIE SLOVENSKEJ REPUBLIKY.

Druh dokladu: Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu: 3176175

Dátum k dokladu: 16. 10. 2018

Počet MJ pozemkov: 7 435,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 1 784 400,00 €

Cena pozemku na MJ: 240,00 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Pri všetkých porovnávaných pozemkoch sú použité jednotlivé faktory - percentuálne zrážky a prirážky v relácii faktormi pre hodnotený pozemok. Všetky porovnávané ceny sú stanovené ako ponukové ceny z realitných portálov, t.j. vo všeobecnosti je možné považovať ponukové ceny pozemkov v súčasnosti za cca 10% vyššie ako skutočne realizované kúpne ceny. Pozemky v ponuke č. 1,2 sú situované na okraji m.č. Dúbravka pri Agátovej ulici v dotyku s pôvodným zastavaným územím mesta. Pozemky v ponuke č. 2,3 sú pri Hodonínskej ulici bližšie k centru. Pozemok v ponuke č. 5 je mimo zástavby pri obchodnom centre Bory a je určený aj na vyšší stupeň využitia - okrem vybavenosti aj bývanie. Všetky ponúkané pozemky majú doriešené napojenie

na sieti bez výrazných vyvolaných investícií. Všetky ponúkané pozemky sú na rozdiel od hodnotených tvarovo scelené vhodné na samostatné využitie.

Názov	Stavebný pozemok Agátová ul. v Dúbravke	PREDAJ Pozemok 2757 m ² , AGÁTOVÁ Dúbravka, BA IV	Stavebný pozemok 6220m ² Lamač, Hodonínska ul. Pri Mercedes
Cena porovnateľného majetku [€]	733 120,00 (ponuková cena)	410 000,00 (ponuková cena)	700 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	160,00	148,71	112,54
Hodnotenie faktorov			
Dátum prevodu	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Forma prevodu	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Spôsob platby kúpnej ceny	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Vzťah ku centru	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie	± 0,00 % zhoda
Atraktivita polohy	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	± 0,00 % zhoda
Infraštruktúra	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Dopravné napojenie	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Druh pozemku	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Možnosti zástavby tvar, pozemkov	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Výmera pozemkov	- 8,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 8,00 % horšie
Spolu:	- 38,00 %	- 45,00 %	- 33,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	99,20	81,79	75,40

Názov	Stavebný pozemok na Hodonínskej ulici v Bratislave na komerčné využitie	Predaj pozemku - Lamač 7435 m ² .
Cena porovnateľného majetku [€]	989 690,00 (ponuková cena)	1 784 400,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	230,00	240,00
Hodnotenie faktorov		
Dátum prevodu	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Forma prevodu	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Spôsob platby kúpnej ceny	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Vzťah ku centru	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Atraktivita polohy	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Infraštruktúra	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Dopravné napojenie	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Druh pozemku	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda

Možnosti zástavby tvar, pozemkov	- 10,00 % horšie	- 20,00 % horšie
Výmera pozemkov	- 8,00 % horšie	- 8,00 % horšie
Spolu:	- 33,00 %	- 43,00 %
Vyhodnotenie		
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	154,10	136,80
Priemerná porovnateľná hodnota		111,84 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Stavebný pozemok Agátová ul. v Dúbravke: $160,00 + 160,00 * (+0,0000 - 0,1000 + 0,0000 + 0,0000 - 0,0500 - 0,0500 + 0,0000 + 0,0000 - 0,1000 - 0,0800) = 99,20 \text{ €/m}^2$

PREDAJ Pozemok 2757 m², AGÁTOVÁ Dúbravka, BA IV: $148,71 + 148,71 * (+0,0000 - 0,1000 + 0,0000 - 0,0500 - 0,0500 + 0,0000 + 0,0000 - 0,1000 - 0,1000) = 81,79 \text{ €/m}^2$

Stavebný pozemok 6220m² Lamač, Hodonínska ul. Pri Mercedes: $112,54 + 112,54 * (+0,0000 - 0,1000 + 0,0000 + 0,0000 + 0,0000 - 0,0500 + 0,0000 + 0,0000 - 0,1000 - 0,0800) = 75,40 \text{ €/m}^2$

Stavebný pozemok na Hodonínskej ulici v Bratislave na komerčné využitie: $230,00 + 230,00 * (+0,0000 - 0,1000 + 0,0000 + 0,0000 + 0,0000 - 0,0500 + 0,0000 + 0,0000 - 0,1000 - 0,0800) = 154,10 \text{ €/m}^2$

Predaj pozemku - Lamač 7435 m².: $240,00 + 240,00 * (+0,0000 - 0,1000 + 0,0000 + 0,0000 + 0,0000 - 0,0500 + 0,0000 + 0,0000 - 0,2000 - 0,0800) = 136,80 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(99,20 * 4582 + 81,79 * 2757 + 75,40 * 6220 + 154,10 * 4303 + 136,80 * 7435) / (4582,00 + 2757,00 + 6220,00 + 4303,00 + 7435,00) = 111,84 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		111,84 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\check{S}H_{\text{POZ}} = 38466,53 \text{ m}^2 * 111,84 \text{ €/m}^2$	4 302 096,72 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Aká je všeobecná hodnota nehnuteľností - pozemkov zapísaných v LV 2978, 2637, 5584, 2956, 5289, 5514, 4176, 5489, 6052 v Bratislave, m.č. Záhorská Bystrica, k.ú. Záhorská Bystrica, okr. BA IV.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty oboch skupín uvedených nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pre skupinu hlavných častí pozemkov určených na zástavbu bola použitá aj metóda porovnávacia, pričom rozdiel hodnôt stanovený obidvomi metódami je minimálny. V danom prípade je vhodnejšia metóda polohovej diferenciacie.

2.1 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 2978 E 7227 - časť (9 664,14 m ²)	1/1	1 067 114,34
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 2637 C 3889/5 (4 689 m ²)	1/1	517 759,38
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 2637 E 7229 - časť (86,45 m ²)	1/1	9 545,81
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5584 E 7232 - časť (11,16 m ²)	1/8	1 231,74
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 2956 E 7244 časť (206,69 m ²)	11/24	22 822,71
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 2956 E 7245 časť (5,74 m ²)	11/24	633,63
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5289 C 3883/28 (200,75 m ²)	11/24	22 166,81
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5514 C 3889/2 (4 008,38 m ²)	7/8	442 604,77
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 4176 C 3883/36 (4 457 m ²)	1/1	492 141,94
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 4176 E 7237 - časť (87,75 m ²)	1/1	9 689,36
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5489 C 3883/30 (515 m ²)	1/1	56 866,30
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5489 C 3883/31 (5 487 m ²)	1/1	605 874,54
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5489 C 3883/35 (4 413 m ²)	1/1	487 283,46
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5489 E 7238 - časť (86,63 m ²)	1/1	9 565,68
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5489 E 7242 - časť (107,1 m ²)	1/1	11 825,98
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 5489 E 7243 - časť (10,6 m ²)	1/1	1 170,45
Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 6052 C 3883/33 (4 334 m ²)	1/1	478 560,28

Hlavné časti pozemkov - obchod, služby - parc. č. LV 6052 E 7240 - časť (96,14 m ²)	1/1	10 615,78
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 2978 E 7227 - časť (215,87 m ²)	1/1	1 231,62
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 2637 E 7229 - časť (206,55 m ²)	1/1	1 178,45
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 5584 E 7232 - časť (37,97 m ²)	1/8	216,63
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 4176 E 7237 - časť (458,25 m ²)	1/1	2 614,50
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 5489 E 7238 - časť (481,37 m ²)	1/1	2 746,41
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 6052 E 7240 - časť (561,86 m ²)	1/1	3 205,64
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 5489 E 7242 - časť (815,9 m ²)	1/1	4 655,04
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 5489 E 7243 - časť (68,4 m ²)	1/1	390,25
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 2956 E 7244 - časť (36,23 m ²)	11/24	206,69
Pozemky za diaľnicou - ochranná zeleň, PPF - parc. č. LV 2956 E 7245 - časť (34,14 m ²)	11/24	194,76
Spolu pozemky (41 383,07 m²)		4 264 112,96
Všeobecná hodnota celkom		4 264 112,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		4 260 000,00

Slovom: Štyrimiliónydvestošestdesiatisíc Eur

2.2 ZISTENIE ZÁVAD

Závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníckeho práva nezaniknú **neboli zistené** s výnimkou zo zákona ochranného pásma diaľnice D2 (Cestný zákon) v šírke 100m od osi jazdného pásu. Nakoľko sa jedná o závalu „zo zákona“ táto nebude predmetom samotného hodnotenia, jej existencia je zohľadnené vo všeobecnej hodnote pozemkov.

2.3 INÉ SKUTOČNOSTI

Iné skutočnosti, práva a záväzky viaznúce na predmete dražby neboli zistené.

V Smoleniciach, dňa 22.10.2018

Ing. Robert Gombár
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 2978 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
2. Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 2637 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
3. Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 5584 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
4. Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 2956 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
5. Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 5289 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
6. Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 5514 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
7. Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 4176 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
8. Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 5489 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
9. Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 6052 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 19.10.2018 vytvorený cez Kataster portál
10. Sútlač katastrálnej mapy a mapy určeného operátu s vyznačením hodnotených pozemkov
11. Územnoplánovacie informácia vydaná m.č. BA - Záhorská Bystrica dňa 04.12.2017 pod č. 1729/2471/2017
12. Územnoplánovacie informácia vydaná m.č. BA - Záhorská Bystrica dňa 15.03.2018 pod č. 378/510/2018
13. Ponuky na predaj pozemkov pre vybavenosť v okolí z realitných portálov 5x
14. Foto
15. Výrez z ÚPD hl. mesta
16. Širšie vzťahy
17. Ortomapa mesta

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910921.

Znalecký posudok je zapísaný pod poradovým číslom 162/2018.

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov.

Ing. Robert Gombár