

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

Zadávatel': **Hlavné mesto Slovenskej republiky**
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): č. OTS1902850 SNM/19/059/SP, zo dňa 29.7.2019, došlo 30.7.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 31/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku v k.ú. Staré Mesto, registra „C“ parc. č. 21586/35 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 7m², LV č. 1656 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

Počet strán: 35 z toho príloh: 20

Počet vyhotovení: 2+1xarchív

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **pozemok v k.ú. Staré Mesto, registra „C“ parc. č. 21586/35 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 7m², LV č. 1656 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.**

1.2 Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckych práv (odkúpenie pozemky pre účely scelenia pozemkov žiadateľa – Zuzana Graus Rudavská).

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 6.8.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 6.8.2019

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1902850 SNM/19/059/SP, zo dňa 29.7.2019, došlo 30.7.2019, elektronicky.
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIIC 38625/19-54775 zo dňa 1.2.2019
- Mapa polohy pozemkov v území.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.8.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1656 – čiastočný výpis zo dňa 1.8.2019, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, aktualizácia údajov dňa 31.7.2019 – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 21586/35.
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 6.8.2019 – fotodokumentácia skutkového stavu a prístupu k pozemku.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.
- Analýza verejne prístupných kúpnych zmlúv: https://visit.bratislava.sk/dp/id_ktg=1015&p1=63800

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, https://zverejnovanie.bratislava.sk/vismo/zobraz_dok.asp?id_org=700026&id_ktg=1015

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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

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

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

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

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

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

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

Porovnávací metóda

Pri výpočte hodnoty 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 tiesne 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, vlnica, 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

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

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

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

záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

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

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

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

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

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

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

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

- k_Z – koeficient povyšujúcich 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 závady.

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 diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli zistené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota pozemku môže byť metódou polohovej diferenciacie alebo porovnávacou metódou.

POROVNÁVACIA METÓDA

Pri výpočte 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 porovnávaní:

- 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.).

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.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nebudem vykonávať. Analyzované sú zverejnené kúpnopredajné zmluvy v k.ú Staré Mesto na

https://zverejnovanie.bratislava.sk/vismo/zobraz_dok.asp?id_org=700026&id_ktg=1015,

z obdobia blízkeho k dátumu ohodnotenia (prevažne k dispozícii rok 2018). Dostupné sú zmluvy v danej lokalite č.: 536/2018, 410/018, 521/2018, 523/2018, 520/2018, 411/2018, pre kúpu pozemkov v k.ú. Staré Mesto, na uliciach Fraňa Kráľa, Drotárska Cesta, Boženy Nemcovej. Zo zmluvy nie je zrejмый účel využitia pozemku, rozsah obmedzení využitia, možnosti prístupu, ako veličín, ktoré tvoria hlavné atribúty porovnávanía pri zachovaní transakčného prístupu. Kúpne ceny sa v zmluvách pohybujú od 44,08 eur/m² až po 495,00 eur/m². Priemerná kúpna cena po vylúčení okrajových extrémov maxima a minima sa pohybuje na úrovni 335 Eur/m².

Analyzované boli ponuky cien inzerentov, ktoré sú v lokalite Horský Park, Machnáč a okolie Hradu v intervale od 540 do 980 eur/m². Z ponukových cien nie sú známe skutočné možnosti napojenia na verejné rozvody IS, napojenie na komunikácie, skutočne možné využitie pozemku. Informácie sú často z hľadiska hodnotenia neprofesionálne a zavádzajúce.

Analýza kúpnych zmlúv a realitných ponúk je v tomto prípade pre znalca len orientačným ukazovateľom o transakciách s obdobnými nehnuteľnosťami na trhu (v kúpnych zmluvách sú väčšinou malé výmery, nevhodné na výstavbu, v ponukových cenách sú výmery vhodné na umiestnenie RD alebo BD) .

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bude vykonané metódou polohovej diferenciácie, nakoľko 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 pohnútkou, obvykle na úrovni vrátane DPH.

k obci.

b) Vlastnicke a evidenčné údaje:

b.1) List vlastníctva č. 1656

Ohodnocovaná parcela je evidovaná v registri C KN na LV č. 1656 v k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava MČ Staré Mesto, okres Bratislava I nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc.č.	Výme ra v m ²	Druh poz.	Spôsob využitia	Právny vzťah	Umiest. poz.
21586/35	7	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spôsob využitia pozemku: 22 – Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna alebo účelová komunikácia.....

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR Spoluvlastnícky podiel 1/1 IČO:
---	--

Titul nadobudnutia:

Bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku)

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez vplyvu na predmet znaleckého posudku. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku).

Iné údaje: Bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku)

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 6.8.2019, z ulice Drotárska, bez účasti zadávateľa a užívateľa pozemku. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia pozemku, na ktorom je záhrada žiadateľa a oporný múr ako súčasť verejného chodníka, oplotenie v zastavanom území, s rodinnými domami v okolí.

d) Technická dokumentácia k predmetu ohodnotenia:

Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia.

K dispozícii bola UPI, ktorá je vydaná pre p.č. 21586/35 zo dňa 1.2.2019. Vo výpočte uvažujem s funkčným využitím v zmysle dodanej UPI - kód funkcie „S“ – stabilizované územie, prevažujúca funkcia – bývanie, typologický druh: rodinný dom. Technická dokumentácia je v danom prípade postačujúca k vykonaniu ohodnotenia. Určené využitie je v súlade so skutočným využívaním v zmysle obhliadky. Na liste vlastníctva je pozemok vedený kódom 22 – inžinierska stavba. V UPI je uvedené, že v rámci sektora 8-45/15 je pozemok súčasťou plochy komunikácie Drotárska cesta. Stanovenie odhadu hodnoty nehnuteľnosti vykonám podľa skutočného využívania pozemku – súčasť záhrady pred domom s dospelou vegetáciou.

e) Údaje katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia:

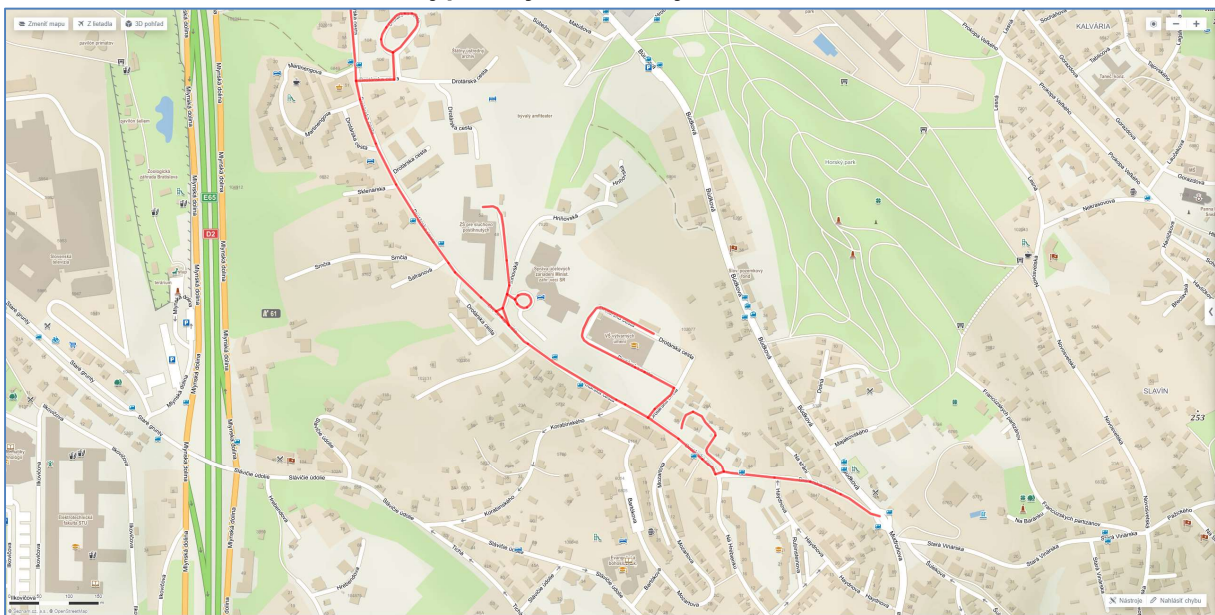
Parcela je vedená na liste vlastníctva s kódom 22 – inžinierska stavba, zakreslená v grafickej časti evidencie katastra nehnuteľností – na katastrálnej mape, evidencia je usporiadaná, kód využitia v evidencii katastra nie je v súlade so skutočným využitím.

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

- pozemok registra „C“ parc. č. 21586/35, situovaný v Bratislave na ulici Drotárska, k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I vo veľkosti 7 m², zastavané plochy a nádvoría.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené.**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmet znaleckého posudku je pozemok p.č. 21568/35, ktorý je súčasťou záhrady na spoločnom pozemku k domu na p.č. 4342/1 vo vlastníctve žiadateľa, na ul. Drotárska Cesta v Bratislave. Ulica Drotárska Cesta v Bratislave má polohu vo vyhľadávanej časti centra mesta v blízkosti Bratislavského Hradu, Horského Parku v lokalite Machnáč s rodinnými domami z minulého storočia, s luxusnými súčasnými vilami, bytovými domami, a rezidenčným bývaním obytnými domami vilového charakteru. V lokalite sa nachádzajú aj hotely, vysoká škola, zdravotnícke zariadenie – lekárska kozmetika, základná škola s cudzojazyčným vyučovaním škola internátneho typu pre nepočujúcich, štátny archív. Oblasť je v dotyku s historickým centrom hl.m. SR Bratislavy, kde sa nachádza plné vybavenie – vysoké školy, stredné školy, obchodné vybavenie, centrum dopravy, reštaurácie, kultúrne stánky. Nezamestnanosť je v Bratislave dlhodobo na nízkej úrovni, v centre mesta sa nachádza dostatok pracovných príležitostí, úrady miestneho mestského štátneho ale aj nadnárodného významu, školstvo, služby, zdravotníctvo a pod.

Lokalizácia ulice a ohodnocovanej parcely v mestskej časti Staré Mesto – Drotárska ulica.

Pozemok sa nachádza v lokalite s výbornou dostupnosťou autobusmi a trolejbusovou dopravou do centra i na diaľničný obchvat. Dostupnosť do centra je do 5-7 min v závislosti od dopravnej situácie na ul. Palisády. Dopyt po nehnuteľnostiach v tejto časti je výrazne zvýšený. Základné služby sú dostupné priamo v mieste – napr. potraviny Kraj, na patrónke je reťazec Kaufland. Doprava je dostupná priamo v mieste z ulice Drotárska Cesta pred pozemkom.

V lokalite je vysoká hustota obyvateľstva.

Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón optická kabeľáž.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

K dispozícii bola UPI, ktorá je vydaná pre ohodnocovanú parcelu. Územie je stabilizované s určeným funkčným využívaním na bývanie, typologicky na stavby rodinného domu. Prevládajúce skutočné využitie sú stavby na individuálne bývanie. Predmetný pozemok je v rámci UPI v sektore, ktorý je súčasťou plochy komunikácie Drotárska cesta. Stanovisko oddelenia dopravného inžinierstva k možnosti vstupu z verejnej komunikácie na ohodnocovaný pozemok, nebolo k dispozícii. Vzhľadom k situácii pozemku (pozemok je situovaný za oporným múrom ku pešej komunikácii, bez možnosti zriadenia vjazdu či vstupu na pozemok z tejto komunikácie na p.č. 21586/1, pre ich značnú rozdielnu výškovú úroveň) stanovisko odd. dopravného inžinierstva nie je opodstatnené .

V súčasnosti je pozemok využívaný ako súčasť záhrady a dvora na p.č. 4342/1, s dospelou vegetáciou, na hranici pozemku sa nachádza stavba oporného múra a oplotenie k rodinnému domu na p.č. 4342/1. Iné ako súčasné skutočné využitie neuvažujem, iné využitie nie je možné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého úkonu neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľností (napr. ťarchy v prospech peňažného subjektu, exekučné konanie a pod...). Stavbu oporného múra na hranici parciel 21586/35 a 21586/1 nepovažujem za riziká spojené s užívaním predmetu ohodnotenia, prístup je možný z verejnej komunikácie cez dvor žiadateľa na p.č. 4342/.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemok p.č. 21586/35 vo výmere 7m² sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava I, k.ú. Staré Mesto, v ráze krajiny v svahovitom teréne, pozemok je však rovinatý. Na pozemku sa nachádza zeleň – súčasť záhrady pri dome žiadateľa o odkúpenie. Pozemok p.č. 21586/35 – zastavaná plocha a nádvorie je vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava. Súčasnú využitie je totožné s určeným využitím, evidencia využitia v katastri nehnuteľností – kód 22 – nie je totožná so skutočným využívaním.

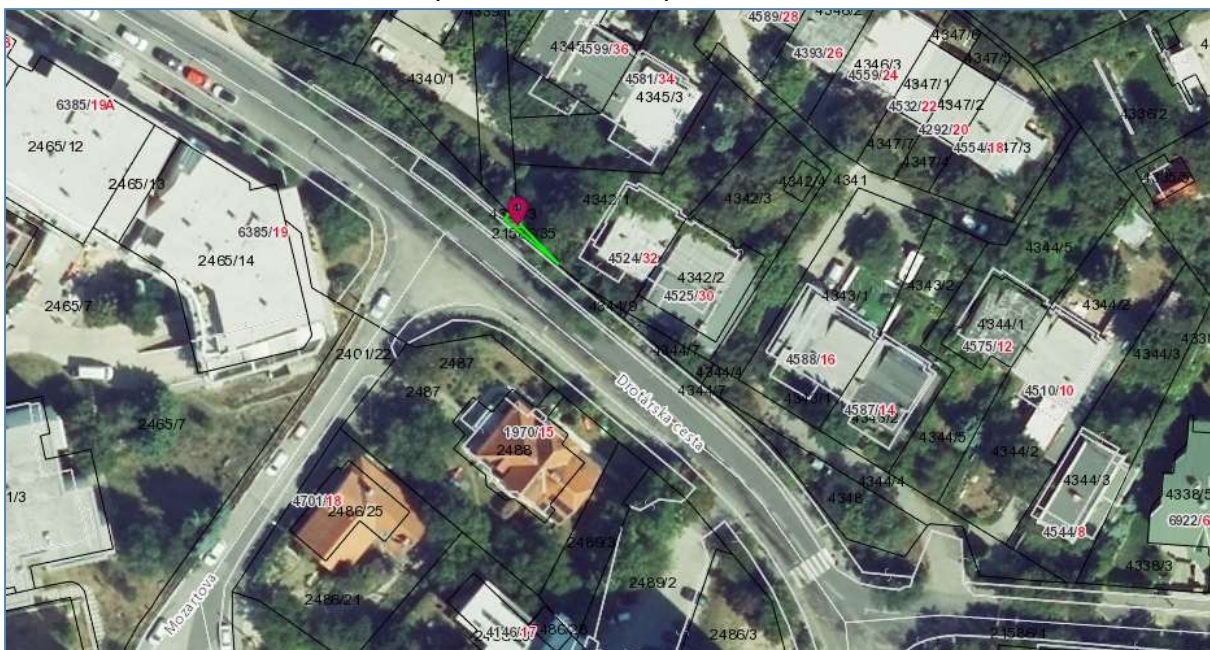
Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny pod bodom E.3.1.1. podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Patria sem pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.



Rozvinutý pohľad na situáciu pozemku – oporný múr chodníka v rámci komunikácie Drotárska cesta



Celková situácia umiestnenia pozemku, okolitá pôvodná zástavba, zástavka autobusu



Celková situácia umiestnenia pozemku vo vzťahu k záhrade žiadateľa a verejného chodníka

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhl. MSSR č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3, časť E.3.1.1, v platnom znení. Jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa tabuľky vo vyhláske, kde pre hl.m. SR Bratislavu je východisková hodnota určená na úrovni: 66,39 eur/m². Východisková hodnota je následne objektivizovaná koeficientom polohovej diferenciácie.

Koeficient polohovej diferenciácie je synergiou objektivizačných faktorov, ktoré zohľadňujú všeobecnú situáciu, možnosti intenzity využitia, dopravného napojenia, druhu pozemku v závislosti od druhu uvedeného v katastri nehnuteľností a jeho 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 redukovujúcich faktorov. Hodnota koeficientu infraštruktúry je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Povyšujúce faktory a redukovujúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Všeobecne je záujem o kúpu pozemku na účely individuálneho bývania v lokalite veľmi vysoký. Avšak vzhľadom k predmetu ohodnotenia – pozemok s možnosťou využitia len pre záhradné účely pred domom žiadateľa - považujem záujem o takýto pozemok za obmedzený. Povyšujúci faktor uvažujem z dôvodu vyššieho záujmu o kúpu pozemku v danej lokalite. Redukujúci faktor bude uplatnený z dôvodu tvaru a veľkosti pozemku a samostatne minimálnej možnosti využívania na určený účel – rodinný dom.

Ostatné objektivizačné faktory sú zrejmé z popisu v predchádzajúcom texte posudku a z tabuľky výpočtu.

2.1 Podľa LV č. 1656

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21586/35	zastavané plochy a nádvoria	7	7,00	1/1	7,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
	<i>lokalita vyhľadávaná na bývanie v lokalite Machnáč - Hradný Vrch, Horský Park, Bôrik, výborný výhľad, luxusné vily, sídla veľvyslanectiev, nadštandardné bytové domy a uzatvorené rezidencie a pod.....</i>	
kv koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,05

	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
	<i>v súčasnosti využívané ako súčasť záhrady pri rodinnom dome, na hranici umiestnený oporný múr cca zo 70. rokov minulého storočia, pod ktorým sa nachádza verejný chodník pre peších</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
	<i>územie s možnosťou využitia autobusovej a neďaleko aj trolejbusovej dopravy, cesta do centra trvá do 5 min.</i>	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
	<i>UPI - stabilizované územie s využívaním prevažne na bývanie s typologickou funkciou - rodinný dom samostatne stojací (UP zóny Machnáč)</i>	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	<i>kompletné vybavenie územia IS a infraštruktúrou</i>	
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,60
	<i>záujem o kúpu pozemkov určených na bývanie je zvýšený</i>	
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.)	0,60
	<i>Tvar pozemku samostatne nevhodný na výstavbu, úzky dlhý tvar, veľkostne nezaujímavý, záujem o kúpu je možný len zo strany žiadateľa, prístup na pozemok možný zo strany záhrady vo vlastníctve žiadateľa, z verejného priestranstva je prekážkou oporný múr verejného chodníka</i>	

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,60 * 0,60$	5,1106
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,1106$	339,29 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 7,00 \text{ m}^2 * 339,29 \text{ €/m}^2$	2 375,03 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **pozemok v k.ú. Staré Mesto, registra „C“ parc. č. 21586/35 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 7m², LV č. 1656 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.**

Odpoveď na úlohu znalca:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti: **pozemku v k.ú. Staré Mesto, registra „C“ parc. č. 21586/35 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 7m², LV č. 1656 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy** je stanovená metódou polohovej diferenciácie so zohľadnením hlavných charakteristík - polohy v rámci obce, možnosti vybavenia, účelu využitia a veľkostného charakteru pozemku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV č. 1656 - parc. č. 21586/35 (7 m ²)	2 375,03
Všeobecná hodnota celkom	2 375,03
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	2 380,00

Slovom: Dvetisícristoosemdesiat Eur

Všeobecnú hodnotu pozemku stanovenú v znaleckom posudku považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

V Bratislave dňa 10.8.2019

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1902850 SNM/19/059/SP, zo dňa 29.7.2019, došlo 30.7.2019, elektronicky – 1xA4.
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIK 38625/19-54775 zo dňa 1.2.2019 – 2xA4
- Mapa polohy pozemkov v území – 1xA4.
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.8.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
- List vlastníctva č. 1656 – čiastočný výpis zo dňa 1.8.2019, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, aktualizácia údajov dňa 31.7.2019 – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 21586/35 – 15xA4.

Spolu:

20xA4

