

Znalec:

Doc. Ing. Naďa Antořová, PhD.
Briřitřká 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávatel':

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

Číslo spisu (objednávky):

písomne č. OTS 1904433 SNM/19/122/ZD zo dňa 13.12.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemkov v k.ú. Vinohrady parc.č. 19540/31 zastavané plochy a nádvoría
o výmere 526 m² a p.č. 19540/36, zastavané plochy a nádvoría o výmere 11
m² zapísaný na LV č. 3610 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

Počet strán: 24 z toho príloh: 10

Počet vyhotovení: 2+1 archív

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 sú: **pozemky v k.ú. Vínohrady parc.č. 19540/31 zastavané plochy a nádvoria o výmere 526 m² a p.č. 19540/36, zastavané plochy a nádvoria o výmere 11 m² zapísané na LV č. 3610 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.**

1.2 Účel znaleckého posudku: vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 3.1.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 3.1.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 1904433 SNM/19/122/ZD zo dňa 13.12.2019 – elektronicky, došlo 18.12.2019

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 3.1.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 3610 – čiastočný výpis zo dňa 3.1.2020, vytvorený cez www.zbigs.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 19540/31
- List vlastníctva č. 3610 – čiastočný výpis zo dňa 3.1.2020, vytvorený cez www.zbigs.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 19540/36
- Informácie z platnej verzie Územného plánu hl.m. SR Bratislava, https://mapy.bratislava.sk/#layers=UP:ZaD05_platny!UP:ZaD03_platny!UP:ZaD02_platny!UP:ZaD01_platny!UP:UPN06_komplexny_vykres_platny/loc=17.086014294899773!48.166424979892184!4
- List vlastníctva č. 3709, informatívny – stavba bytového domu s.č. 3416 - bytový dom – dohľadateľný na www.zbigs.sk, nie je súčasťou príloh posudku.
- List vlastníctva č. 4463, informatívny – stavba bytového domu s.č. 3416 – garáž – dohľadateľný na www.zbigs.sk, nie je súčasťou príloh posudku.
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 3.1.2019 – fotodokumentácia skutkového stavu.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území 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.
- 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.
- 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.
- 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.zbigs.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk,

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 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 neprímeranou 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 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 nehnuteľností, 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

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 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

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

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 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 jednotlivých objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

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 veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.). Ponúkané sú ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre bývanie. Ceny sú dlhodobo oscilujúce okolo 250-500 eur/m², v závislosti od stupňa stavebnej pripravenosti, veľkosti, svahovitosti a určeného využitia. Pozemky s uvedenými ponukovými cenami majú rozdielne možnosti využitia - zastavania ako je predmet ohodnotenia, obvykle majú možnosť využitia na IBV – rodinné domy do 2 nadzemných podlaží. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách 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 preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti. Oblasť lokality Kramáre, je čo do možnosti výstavby takmer vyčerpaná, pozemky v zastavanom území takmer nie sú k dispozícii. Kúpne zmluvy zverejňované na stránkach hl.m. SR Bratislava sa netýkajú pozemkov pod stavbami občianskej výstavby podobného charakteru a veľkosti, nie sú vhodné do porovnávania, tak aby bol zabezpečený transakčný prístup. Obvykle ide o pozemky pod komunikáciami alebo pozemky určené na vedenie IS, zriadenie vecného bremena, časti neusporiadaných záhrad malej výmery bez možnosti výstavby, ktorých hodnota sa pohybuje na úrovni 1/3 z ponukovej ceny pozemku určeného na výstavbu pre bývanie.

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, využitia, a v zmysle platnej legislatívy, a pre účely vysporiadania vlastníctva bez prihliadnutia na záťaž spojenú s existenciou stavby na tomto pozemku.

Metódu polohovej diferenciacie 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 neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b.1) List vlastníctva č.3610

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 3610 k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III, obec BA – Nové Mesto. Pozemok je evidovaný v registri „C“ na katastrálnej mape:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Právny vzťah	Druh chr. N.	Umiest. pozemku
19540/31	526	Zastavaná plochy a nádvorie	99	5		1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3416 evidovanej na pozemku parcelné číslo 19540/31 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3709.						
19540/36	11	Zastavaná plochy a nádvorie	99			1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3416 evidovanej na pozemku parcelné číslo 19540/36 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4663.						

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku: 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Kód umiestnenia pozemku: 1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód druhu právneho vzťahu: 5-vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby na tomto pozemku.

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Vid' list vlastníctva v prílohe posudku (bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia).

Časť C: Ľarchy

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku neboli zistené.

Iné údaje: Vid' list vlastníctva, bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 3.1.2019 – nehnuteľnosť – pozemok zastavaný stavbou bytového domu je voľne prístupný z okolitých spevnených plôch – komunikácie na Hrdličkovej ulici a ulici Pod Klepochom, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 3.1.2019 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti, tvar a využitie pozemku. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z územného plánu hl.m. SR Bratislava. Pozemok p.č. 19450/31,36 je zastavaný stavbou bytového domu s garážam a jednou samostatnou garážou.

e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, informatívny výpis z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Predmet ohodnotenia je evidovaný v popisných aj grafických údajoch katastra.

Na LV 3610 je uvedené, že na pozemku sa nachádza stavba, ktorá je evidovaná na LV č. 3709 – bytový dom a na LV 4663 – garáž so spoločným súpisným číslom. Podľa informácií z listov vlastníctva vlastník stavby nie je totožný s vlastníkom pozemku pod stavbou. Na liste vlastníctva č. 3610 k pozemkom nie sú uvedené – zapísané v časti ľarchy práva stavby bytového domu a garáže na tomto pozemku. Na listoch vlastníctva č. 3709 – bytový dom a č. 4663 – garáž so spoločným s.č. 3416 nie je evidované právo umiestnenia stavby na tomto pozemku alebo práva zodpovedajúce zákonnému vecnému bremenu, ktorého obsahom je právo stavby na pozemku v zmysle zákona č. 182/1993 o bytoch a nebytových priestoroch v znení neskorších zmien a doplnení.

Pre účely znaleckého posudku na skutočnosť umiestnenia stavby na pozemku p.č. 19450/31,36 ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliadam.

Ohodnotenie vykonám pre skupinu pozemkov spoločne (spoločne pridelené súpisné číslo stavbe bytového domu a garáže pred domom) s rovnakými podmienkami možností využitia.

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

- pozemok v k.ú. Vinohrady, registra „C“ parc.č. 19540/31 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 526 m², evidovaný LV č. 3610, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, zastavaný stavbou bytového domu s.č. 3416 na Hrdličkovej ul. č. 19/A v Bratislave, evidovaný na LV č. 3709.
- pozemok v k.ú. Vinohrady, registra „C“ parc.č. 19540/36 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 11 m², evidovaný LV č. 3610, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, zastavaný stavbou garáže s.č. 3416 na Hrdličkovej ulici v Bratislave, evidovaný na LV č. 4463.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na pozemkoch nie sú predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je situovaná medzi ulicami Pod Klepáčom a Hrdličkova, na hranici zastavaného územia MČ Nové Mesto, časť Kramáre. V susedstve pôvodných rodinných domov a mestských víl prevažne zo 70.tich rokov minulého storočia, v hl.m. SR Bratislava. Skupina pozemkov je ohraničená stavbou 4.podlažného, terasového bytového domu s garážami a samostatnej garáže pri dome.

Mestská časť Kramáre sa nachádza vo výrazne svahovitom teréne, je sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná v 70-90. rokoch minulého storočia ako lokalita so zdravotníckymi službami v hl.m. SR Bratislavy (nemocnice, polikliniky, ústavy srdcovocievnych chorôb, onkologické zariadenia) v bežnom sídlisku a IBV s vysokým počtom obyvateľov a kompletným občianskym vybavením. Začiatkom 21.storočia bola lokalita zahusťovaná súčasnou výstavbou bytových a rezidenčných domov s parkovaním v podzemí so sťaženými zakladacími podmienkami, v svahovitom teréne.

Poloha pozemkov v rámci územia:



V súčasnosti sa na území nachádzajú novostavby bytových domov, kancelárske priestory štátnej správy (ministerstvo školstva, zdravotníctva), zdravotnícka univerzita, turistické a cyklistické trasy smer Železná studienka, Koliba. V lokalite sa nachádzajú školy, škôlky, súkromná škôlka na ulici Hrdličkova v susedstve, škola pre nepočujúcich oproti bytovému domu. Lokalita je s centrom Starého Mesta spojená Ulicou Limbova na Pražskú alebo smerom na Patrónku. Z križovatky Patrónka-Limbova je prístup na diaľničný obchvat s napojením na most Lafranconi a Prístavný most. Doprava v mestskej časti je zabezpečená trolejbusmi – MHD. Predmet ohodnotenia sa nachádza na okraji rekreačnej oddychovej zóny, lesoparku Bratislavských mestských lesov, časť Krásna Hôrka – úzka prístupová ulica po ul. Hrdličkova z hlavnej dopravnej komunikácie v lokalite Kramáre – ul. Limbova. Pešou chôdzou alebo cyklotrasami je dostupná aj lokalita Koliba, Železná studienka, Partizánska lúka – vyhľadávané rekreačné oblasti.

Pozemok je prístupný z dvoch strán – ul. Hrdličkova a hranica Hrdličkovej a Pod Klepáčom. Prístupová komunikácia je verejná, asfaltová cesta. Vybavenie IS je v kompletnom rozsahu – kanalizácia, voda, elektrina, plyn. Pozemok je svahovitý – juhozápadný svah viac ako 25% - na pozemku je umiestnený bytový dom kopírujúci svah - terasový.

Služby sa v lokalite Kramáre nachádzajú na hl. dopravnej trase Limbova-Stromova ulica – obchody s potravinami (700-1000m), kvetinárstvo, lekáreň, lekáreň v poliklinike, alebo v OD Lamač, reťazec Kaufland, či OD Cubicon v Mlynskej doline – dostupné autom, MHD.

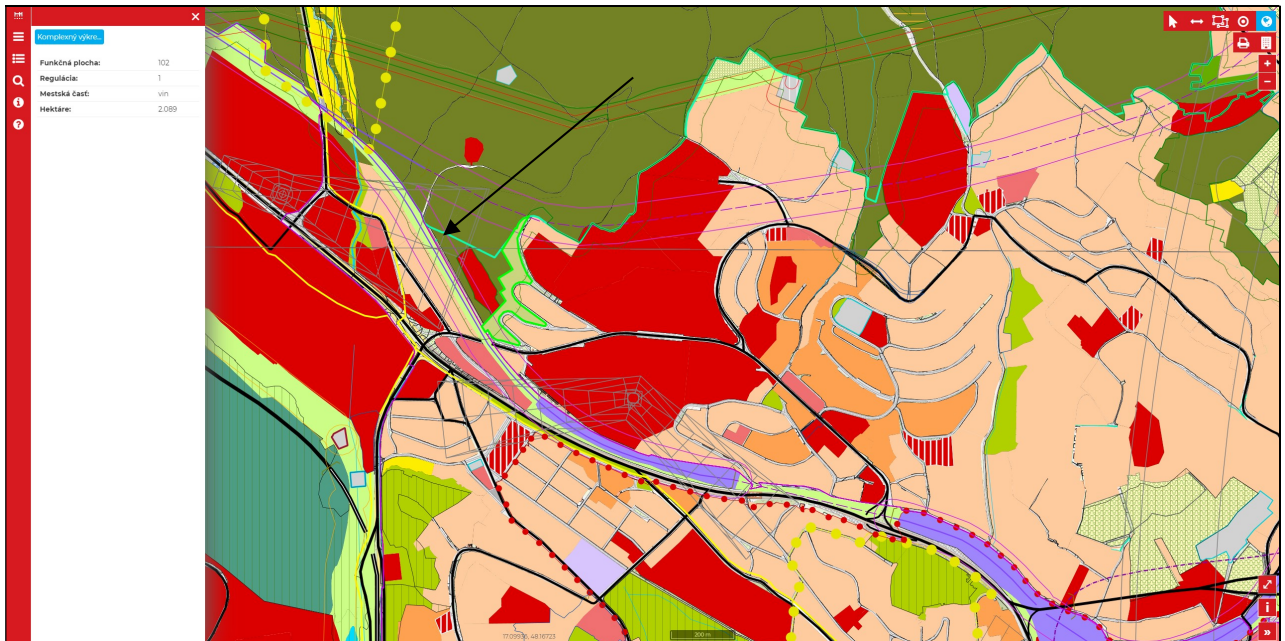
Záujem o kúpu pozemkov v mieste Kramáre je dlhodobou zvýšený, ako pre IBV tak aj pre hromadnú bytovú výstavbu, najmä pre jej poskytujúce výhľady a možnosť rekreačného vyžitia v blízkosti areálov Železná studienka, Koliba. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané – tiché prostredie so školským a internátnym areálom pre nepočujúcich v susedstve.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch individuálnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí. K pozemkom sa viažu podľa platného ÚP regulatívy s kódom 102 – malopodlažná zástavba v stabilizovanom území. V čase obhliadky sa na pozemku nachádza štvorpodlažná stavba bytového domu so 7. bytmi a 4 nebytovými priestormi, individuálnymi garážami pred domom – považované za vyššie využitie pozemku. Iné ako súčasné využitie neuvažujem.

Využitie územia podľa:

https://mapy.bratislava.sk/#layers=UP:ZaD05_platny!UP:ZaD03_platny!UP:ZaD02_platny!UP:ZaD01_platny!UP:UPN06_komplexny_vykres_platny/loc=17.086014294899773!48.166424979892184!4



Kód 102 málopodlažná zástavba obytného územia

Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – pozemok pod bytovým domom a garážami.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z ulice Hrdličkova-Pod Klepáčom – obecná komunikácia cez p.č. 19450/3 – príľahlý pozemok k bytovému domu, ktorý je vo vlastníctve hl.m.SR Bratislava a netýka sa ohodnotenia.

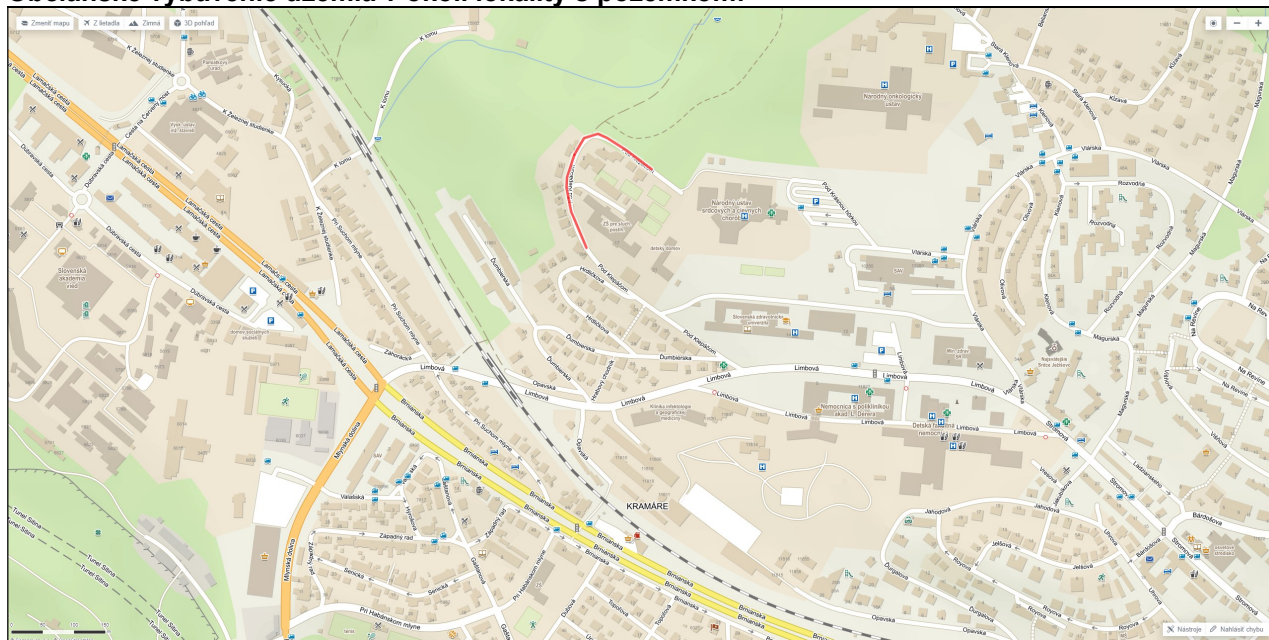


K pozemkom p.č. 19540/31,36 – pod stavbou bytového domu sa neviaže žiadna ťarcha, LV je bez zápisu zákonných práv stavby na pozemku v zmysle zák. 182/1993 v znení neskorších zmien a doplnení. Na pozemku sa nachádza stavba, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihladané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľností. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

2.1 Skupina pozemkov p.č. 19540/31,36 k.ú. Vinohrady, časť Kramáre

Jedná sa o skupinu pozemkov p.č. 19540/31, 36 v celosti nepravidelného tvaru s celkovou výmerou, vhodnou pre súčasný účel využitia, s možným prístupom z dvoch strán motorovým vozidlom s obmedzeným parkovaním, na ul. Hrdličkova v obytnej časti Kramáre. Pozemky sú v k.ú. Vinohrady, v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok pre malopodlažnú výstavbu v stabilizovanom území. Pozemky sú v svahovitom teréne, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí.

Občianske vybavenie územia v okolí lokality s pozemkom:



Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na ul. Hrdličkova 19/A ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva záujem je najmä o pozemky na IBV a pozemky s možnosťou vysokého využitia (viacpodlažné polyfunkčné domy). Povyšujúci faktor je v danom prípade dôvodný z titulu záujmu. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu svahovitosti pozemku a obmedzení regulatív UP – malopodlažná zástavba. Východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny.

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektivačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise všeobecnej hodnoty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
19540/31	zastavané plochy a nádvoría	526,00	1/1	526,00
19540/36	zastavané plochy a nádvoría	11,00	1/1	11,00
Spolu výmera				537,00

Obec:

Východisková hodnota:

Bratislava

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Kramáre sú vyhľadávanou oblasťou hl.m. SR Bratislavy na bývanie, kopcovitá lokalita, s vyhľadávanými výhľadmi</i>	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Súčasný využitie je zvýšené - zastavané 4.podlažným bytovým domom s bytmi a nebytovými priestormi, garážami - terasový dom</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>V lokalite prístupná MHD, trolejbusy na Limbovej, autobusy na Patrónke vrátane medzimestských spojov smer Záhorie</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>V zmysle UP kód využitia 102 - malopodlažná zástavba, bývanie</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť napojenia na vodu, plyn, kanalizáciu EE z verejných rozvodov IS</i>	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Dlhodobý zvýšený a pretrvávajúci záujem o kúpu pozemku v lokalite.</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, <i>Svahovitý pozemok - juhozápadný svah so sklonom viac ako 25%</i>	0,60

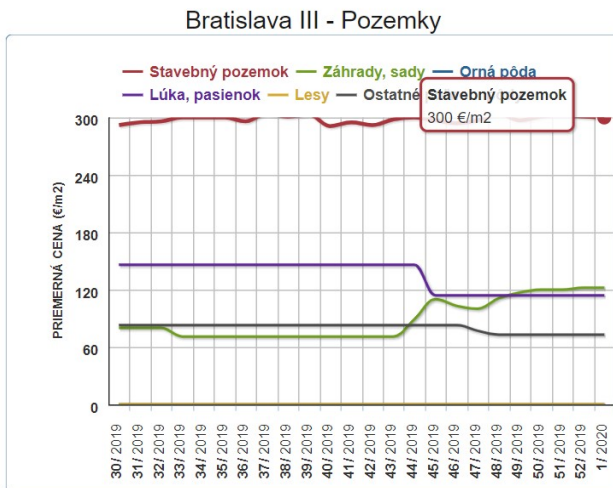
JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 0,60$	4,5864
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5864$	304,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 19540/31	$526,00 \text{ m}^2 * 304,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	160 161,74
parc. č. 19540/36	$11,00 \text{ m}^2 * 304,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 349,39
Spolu		163 511,13

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava III je zobrazený v nasledujúcom grafe (priemer ponúk za celý okres Bratislava II, bez možnosti špecifikácie pre lokalitu Kramáre). Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, z analýzy trhu prevláda inzercia ponúk na individuálne bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia polohy pozemku v rámci okresu a počtu ponúk v danom týždni na úrovni 300eur/m². Cena je obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



Zobraziť inzeráty: Pozemky Bratislava III

Priemerné ceny nehnuteľností za m² sú počítané z databázy inzerátov www.nehnuteľnosti.sk.

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania boli: **pozemky v k.ú. Vinohrady parc.č. 19540/31 zastavané plochy a nádvoria o výmere 526 m² a p.č. 19540/36, zastavané plochy a nádvoria o výmere 11 m² zapísané na LV č. 3610 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, pre účely vysporiadania vlastníckych práv medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.**

Odpoveď na úlohu 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 - **pozemky v k.ú. Vinohrady parc.č. 19540/31 zastavané plochy a nádvoria o výmere 526 m² a p.č. 19540/36, zastavané plochy a nádvoria o výmere 11 m² zapísané na LV č. 3610 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, pre účely vysporiadania vlastníckych práv medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie.

Metódu polohovej diferenciacie 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 neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Pre účely znaleckého posudku (vysporiadanie medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemkov pod

stavbou) na skutočnosť umiestnenia stavby bytového domu s.č. 3416 na ul. Hrdličkova 19/A na pozemku p.č. 19540/31,36 ako na **záťaž pozemku spôsobenú vlastníkom stavby** v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihladané. Ohodnotenie je vykonané pre skupinu pozemkov spoločne s rovnakými podmienkami možností využitia.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV č. 3610 - parc. č. 19540/31 (526 m ²)	160 161,74
Podľa LV č. 3610 - parc. č. 19540/36 (11 m ²)	3 349,39
Všeobecná hodnota celkom	163 511,13
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	164 000,00

Slovom: Jedenstošestdesiatštyritisíc Eur

V Bratislave dňa 3.1.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS 1904433 SNM/19/122/ZD zo dňa 13.12.2019 – elektronicky- 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 3.1.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
- List vlastníctva č. 3610 – čiastočný výpis zo dňa 3.1.2020, vytvorený cez www.zbigs.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 19540/31 – 4xA4
- List vlastníctva č. 3610 – čiastočný výpis zo dňa 3.1.2020, vytvorený cez www.zbigs.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 19540/36 – 4xA4

Spolu:

10xA4