

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS2001995 SNM/20/064/MR zo dňa 08.07.2020 (doručená 15.07.2020)

ZNALECKÝ POSUDOK

97/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **Pozemky „KN C“ parc. č. 11355/21, 11355/25, 11355/27, 11355/30, k.ú. Nové Mesto**, zapísané na liste vlastníctva č. 1292, k.ú. Nové Mesto,
- **Pozemky „KN C“ parc. č. 11355/26, 11355/28, k.ú. Nové Mesto**, zapísané na liste vlastníctva č. 2014, k.ú. Nové Mesto,
za účelom zámeny pozemkov

Počet strán (z toho príloh): 25 (12)

Počet vyhotovení: 3 + 1 archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **Pozemky „KN C“ parc. č. 11355/21, 11355/25, 11355/27, 11355/30, k.ú. Nové Mesto**, zapísané na liste vlastníctva č. 1292, k.ú. Nové Mesto,
- **Pozemky „KN C“ parc. č. 11355/26, 11355/28, k.ú. Nové Mesto**, zapísané na liste vlastníctva č. 2014, k.ú. Nové Mesto,

za účelom zámeny pozemkov

2. Účel znaleckého posudku

Zámena pozemkov

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 17.07.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.07.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2001995 SNM/20/064/MR zo dňa 08.07.2020 daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) doručená 15.07.2020
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 53450/19-430678 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 16.12.2019 na predmetné pozemky (kópia),

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2014, čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 18.07.2020 cez katastrálny portál – originál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1292, čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 18.07.2020 cez katastrálny portál – originál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 18.07.2020 vytvorená cez katastrálny portál - originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.upsvar.sk, <https://www.google.sk/maps...>)
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon NRSR č. 162/1995 Z.z. – Katastrálny zákon v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Definície pojmov

- **Všeobecná hodnota (VŠH):** 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 pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
- **Pozemok-** Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku (definícia na základe katastrálneho zákona)
- **Parcela** - Je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla (definícia na základe katastrálneho zákona)

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Ide o porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (m²) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo 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 (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukovujúcich 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. Z daných možných metód a postupov znalec vyberie a použije vhodnú metódu (odôvodnenie v časti II, bod 1a) výpočtu.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
kPD - koeficient polohovej diferenciacie.

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch). K dispozícii sú len inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností, kde v ponukových cenách je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, rozloha nehnuteľnosti je častokrát nepresná, 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 porovnanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľnosti evidované:

- na liste vlastníctva č. 1292, k.ú. Nové Mesto ako pozemky „KN C“ parc. č. 11355/21, 11355/25, 11355/27, 11355/30, k.ú. Nové Mesto. Hodnotené pozemky sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava
- na liste vlastníctva č. 2014, k.ú. Nové Mesto ako pozemky Pozemky „KN C“ parc. č. 11355/26, 11355/28, k.ú. Nové Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 2014, k.ú. Nové Mesto. Hodnotené pozemky sú vo vlastníctve právnickej osoby.

List vlastníctva č. 1292, k.ú. Nové Mesto

- (pozn.: uvádzané sú len ohodnocované pozemky)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
11355/ 21	55	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 8946/2020				
11355/ 25	198	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
11355/ 27	29	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
11355/ 30	65	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 8946/2020				

Legenda:
 Spôsob využívania pozemku:
 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
 Umiestnenie pozemku:
 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR 1 / 1

Titul nadobudnutia - podľa LV

Účastník právneho vzťahu: Správca
 2 Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR 1 / 1

IČO :

Časť C: Ľarchy

Bez zápisu

Iné údaje: podľa LV

Poznámka: Bez zápisu

List vlastníctva č. 2014, k.ú. Nové Mesto

- (pozn.: uvádzané sú len ohodnocované pozemky)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
11355/ 26	55	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 8946/2020				
11355/ 28	328	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	5
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 8946/2020				

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11355/ 28 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1292.

Legenda:
 Spôsob využívania pozemku:
 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
 Umiestnenie pozemku:
 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
 Právny vzťah:
 5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 1 Central Zone s.r.o., Vajnorská 100/B, Bratislava, PSČ 831 04, SR 1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-13887/2017 zo dňa 19.05.2017

Časť C: Ľarchy

1 Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., (IČ: 64 948 242) Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky, (IČO: 47 261 336) na pozemky registra C KN parc.č. 11355/2, 11355/19, 11355/20, 11355/23, 11355/24, 11355/26, 11355/28, 11355/29, na stavbu s.č. 1308 na pozemkoch parc.č. 11355/2, 11355/19, 11355/20, podľa V-9020/2019 zo dňa 26.04.2019

Iné údaje: podľa LV

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 17.07.2020.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 17.07.2020 z verejnej komunikácie.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR, nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté.

Nesúlad skutkového stavu a údajov v katastri nehnuteľností zistený nebol.

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

- Pozemky „KN C“ parc. č. 11355/21, 11355/25, 11355/27, 11355/30, k.ú. Nové Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1292, k.ú. Nové Mesto,
- Pozemky „KN C“ parc. č. 11355/26, 11355/28, k.ú. Nové Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 2014, k.ú. Nové Mesto

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

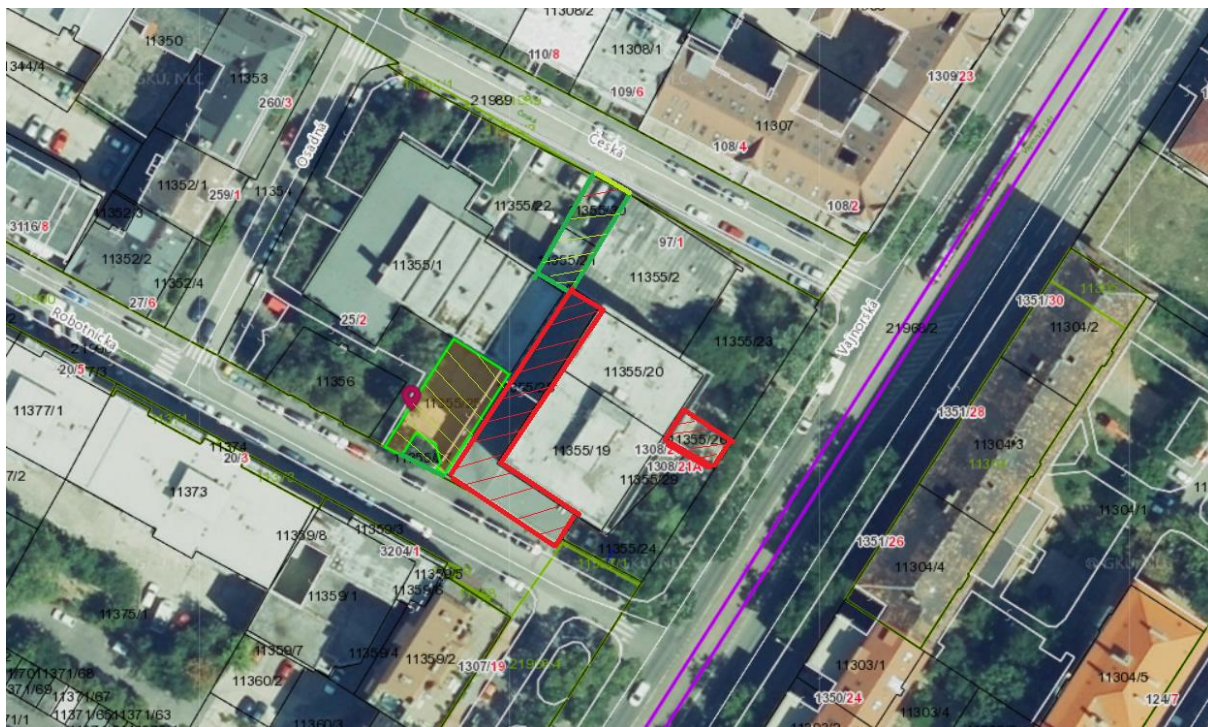
- Neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Pozemky vo vlastníctve Hl. m. SR BA

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené pozemky „KN C“ parc. č. 11355/21, 11355/25, 11355/27, 11355/30, k.ú. Nové Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1292, k.ú. Nové Mesto, a pozemky „KN C“ parc. č. 11355/26, 11355/28, k.ú. Nové Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 2014, k.ú. Nové Mesto, sa nachádzajú v okrese Bratislava III, obec BA-Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto, v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich bytových budov a občianskej vybavenosti. Nachádzajú sa pri ulici Vajnorská. Časť pozemkov – KNC parc. č. 11355/21, 11355/25, 11355/27, 11355/30, k.ú. Nové Mesto je vo vlastníctve Hlavného mesta SR – Bratislava a časť pozemkov – KNC parc. č. 11355/26, 11355/28, k.ú. Nové Mesto je vo vlastníctve súkromnej právnickej osoby. Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Daná lokalita ma kompletnú občiansku vybavenosť. Prístup k hodnotenému pozemku je z miestnej komunikácie. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).

Životné prostredie v okolí domu je bez poškodenia ovzdušia. Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt je vyšší ako ponuka pri predaji nezastavaných stavebných pozemkov v danej lokalite.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti (červená farba – pozemky vo vlastníctve súkromnej osoby, zelená farba – pozemky vo vlastníctve Hl.m.SR BA)

Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

Bratislava – mestská časť Nové Mesto je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava III – s katastrálnymi územiami Nové Mesto a Vinohrady. Katastrálne územie Nové Mesto tvorí zhruba východnú polovicu mestskej časti.

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto zaberá severovýchodnú časť hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava. Je tu vybudovaná kompletná občianska vybavenosť a technická infraštruktúra, vrátane verejnej dopravy.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemky sú z časti zastavané nebytovou budovou (pozemok KNC p.č. 11355/28, k.ú. Nové Mesto) a ostatné pozemky tvoria okolité pozemky k budove, určené na prístup a parkovanie. Nachádzajú sa v stabilizovanom území mesta. Funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Prístup k hodnoteným pozemkom je z miestnej komunikácie.

Vzhľadom k účelu využitia posudku – vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku pod stavbou, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa - pri hodnotení redukujúcich faktorov nebude prihliadané na záťaž spôsobené vlastníkom stavby ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti (pri pozemku KNC p.č. 11355/28, k.ú. Nové Mesto). Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v zvyšujúcich faktoroch.

Na liste vlastníctva č. 1292, k.ú. Nové Mesto neboli evidované žiadne ťarchy.

Na liste vlastníctva č. 2014, k.ú. Nové Mesto (pozemky KNC p.č. 11355/26, 11355/28, k.ú. Nové Mesto) bolo evidované záložné právo:

1 Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., (IČ: 64 948 242) Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, (IČO: 47 251 336) na pozemky registra C KN parc.č. 11355/2, 11355/19, 11355/20, 11355/23, 11355/24, 11355/26, 11355/28, 11355/29, na stavbu s.č. 1308 na pozemkoch parc.č. 11355/2, 11355/19, 11355/20, podľa V-9020/2019 zo dňa 26.04.2019

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky „KN C“ parc. č. 11355/21, 11355/21, 11355/25, 11355/27, 11355/30, k.ú. Nové Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1292, k.ú. Nové Mesto, sa nachádzajú v zastavanom území obce, pri ul. Vajnorská.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m². Jednotlivé koeficienty spolu s odôvodnením sú uvádzané nižšie v tabuľke. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade pravdepodobný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v zvyšujúcich faktoroch. Ako redukujúci faktor uvažujem skutočnosť - malá výmera pozemkov a nevhodný tvar – pozemky samostatne nevyužiteľné ako plnohodnotné stavebné pozemok.

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien stavebných pozemkov z realitných portálov (www.nehnuteľnosti.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných pozemkov rôzneho účelu využitia po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 250,- EUR/m² - 370,- EUR/m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 – 20 % nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
11355/21	zastavaná plocha a nádvorie	55,00	1/1	55,00
11355/25	zastavaná plocha a nádvorie	198,00	1/1	198,00
11355/27	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
11355/30	zastavaná plocha a nádvorie	65,00	1/1	65,00
Spolu výmera				347,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Ide o územným plánom určenú obytnú zónu mesta Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto</i>	1,50
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>Lokalita so štandardnými bytovými domami a nebytovými stavbami</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD s hustou premávkou</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Ide o oblasť so zmiešanou občianskou vybavenosťou a bytmi. Podľa ÚPI: Funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201.</i>	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V blízkosti sa nachádzajú verejné prípojky vody, kanalizácie, elektriny, plynu, optika.</i>	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok sa nachádza v lokalite Bratislava - Nové Mesto, kde prevláda výrazne zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov</i>	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že pozemok je malej výmery v blízkosti existujúcej budovy - záujem o pozemky je obmedzený len na majiteľov susednej nehnuteľnosti, čím sa predajnosť nehnuteľnosti obmedzuje.</i>	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,75$	3,2906
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,2906$	218,46 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 11355/21	$55,00 \text{ m}^2 * 218,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 015,30
parc. č. 11355/25	$198,00 \text{ m}^2 * 218,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	43 255,08
parc. č. 11355/27	$29,00 \text{ m}^2 * 218,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 335,34
parc. č. 11355/30	$65,00 \text{ m}^2 * 218,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 199,90
Spolu		75 805,62

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Pozemky vo vlastníctve Central Zone s.r.o.

Analýza polohy, využitia, rizík je popísaná v časti 2

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky „KN C“ parc. č. 11355/26, 11355/28, k.ú. Nové Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 2014, k.ú. Nové Mesto sa nachádzajú v zastavanom území obce, pri ul. Vajnorská.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m². Jednotlivé koeficienty spolu s odôvodnením sú uvádzané nižšie v tabuľke. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade pravdepodobný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch. Ako redukujúci faktor uvažujem skutočnosť - malá výmera pozemkov a nevhodný tvar.

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien stavebných pozemkov z realitných portálov (www.nehnuteľnosti.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných pozemkov rôzneho účelu využitia po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 250,- EUR/m² - 370,- EUR/m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20 % nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
11355/26	zastavaná plocha a nádvorie	55,00	1/1	55,00
11355/28	zastavaná plocha a nádvorie	328,00	1/1	328,00
Spolu výmera				383,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Ide o územným plánom určenú obytnú zónu mesta Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto</i>	1,50
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>Lokalita so štandardnými bytovými domami a nebytovými stavbami</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD s hustou premávkou</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Ide o oblasť so zmiešanou občianskou vybavenosťou a bytmi. Funkčné využitie územia podľa ÚPI: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201.</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V blízkosti sa nachádzajú verejné prípojky vody, kanalizácie, elektriny, plynu, optika.</i>	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok sa nachádza v lokalite Bratislava - Nové Mesto, kde prevláda výrazne zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov</i>	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že pozemok p.č. 11355/26 je malej výmery, pozemok p.č. 11355/28 je tvaru L. Pozemok p.č. 11355/28 má spoločnú hranicu s pozemkom p.č. 11355/1. Vlastník pozemku nie je totožný s vlastníkom stavby na tomto pozemku, čím je predajnosť danej nehnuteľnosti obmedzená. V zmysle vyhlášky sa na stavbu na hodnotenom pozemku pre účely vyporiadania medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby neprihliada. Záujem o kúpu</i>	0,75

	<i>pozemku však považujem za obmedzený len na vlastníka stavby na hodnotenom pozemku a susediacom pozemku a pre zabezpečenie prístupu k svojej stavbe. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu tvaru pozemku a jeho samostatného využitia.</i>	
--	--	--

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,75$	3,2906
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,2906$	218,46 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 11355/26	$55,00 \text{ m}^2 * 218,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 015,30
parceta č. 11355/28	$328,00 \text{ m}^2 * 218,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	71 654,88
Spolu		83 670,18

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **Pozemky „KN C“ parc. č. 11355/21, 11355/25, 11355/27, 11355/30, k.ú. Nové Mesto**, zapísané na liste vlastníctva č. 1292, k.ú. Nové Mesto,
 - **Pozemky „KN C“ parc. č. 11355/26, 11355/28, k.ú. Nové Mesto**, zapísané na liste vlastníctva č. 2014, k.ú. Nové Mesto,
- za účelom zámenny pozemkov

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 27.07.2020, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a nehnuteľnosť nedosahuje výnos formou prenájmu.

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

159 000,00 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemky vo vlastníctve Hl. m. SR BA	
Pozemky	
Pozemky na LV č. 1292, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 11355/21 (55 m ²)	12 015,30
Pozemky na LV č. 1292, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 11355/25 (198 m ²)	43 255,08
Pozemky na LV č. 1292, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 11355/27 (29 m ²)	6 335,34
Pozemky na LV č. 1292, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 11355/30 (65 m ²)	14 199,90
Spolu pozemky (347,00 m²)	75 805,62
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Pozemky vo vlastníctve Hl. m. SR BA	75 805,62
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemky vo vlastníctve Central Zone s.r.o.	
Pozemky	
Pozemky na LV č. 2014, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 11355/26 (55 m ²)	12 015,30
Pozemky na LV č. 2014, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 11355/28 (328 m ²)	71 654,88
Spolu pozemky (383,00 m²)	83 670,18
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Pozemky vo vlastníctve Central Zone s.r.o.	83 670,18
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	159 475,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	159 000,00

Slovom: Jedenstopäťdesiatdeväťtisíc Eur

V Bratislave dňa 27.07.2020

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2001995 SNM/20/064/MR zo dňa 08.07.2020 daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) doručená 15.07.2020 (1x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2014, k.ú. Nové Mesto zo dňa 18.07.2020 cez katastrálny portál (2 x A4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č., 1292, k.ú. Nové Mesto zo dňa 18.07.2020 cez katastrálny portál (2 x A4)
4. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 18.07.2020 vytvorená cez katastrálny portál - (1 x A4)
5. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIIC 53450/19-430678 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 16.12.2019 na predmetné pozemky- (4 x A4)
6. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
7. Fotodokumentácia - (1 x A4)