

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954

Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti

811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne námestie č.1

814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS2204882, písomná zo dňa 21.10.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 28/2022

Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty – stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto parc. č. 4757/27 (výmera 1655 m²), parc. č. 4757/48 (výmera 130 m²) zapísané na LV č. 10 a parc. č. 4755/1 (výmera 485 m²) zapísaná na LV č. 1656, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I., pre účel prevodu nehnuteľnosti

Počet listov (z toho príloh):

24 listov formátu A4 (z toho príloh 12 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa objednávky OTS2204882 zo dňa 21.10.2022 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto parc. č. 4757/27 (výmera 1655 m²), parc. č. 4757/48 (výmera 130 m²) zapísané na LV č. 10 a parc. č. 4755/1 (výmera 485 m²) zapísaná na LV č. 1656, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 24.10.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.10.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka OTS2204882, zo dňa 21.10.2022, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 62326/2022-492887, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 21.10.2022, 4xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 10, Parcela registra "C" evidovaná na mape určeného operátu, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 28.10.2022, 82xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 1656, Parcela registra "C" evidovaná na mape určeného operátu, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 28.10.2022, 51xA4
- Kópia katastrálnej mapy, Vyhotovené z ISKN, okres Bratislava I, Obec BA-Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 27.10.2022, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií, www.nehnuteľnosti.sk, www.pozemky.sk
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 24.10.2022
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- 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. 213/2017 a č. 107/2016 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa 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 znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012.
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov, Územný plán zóny Mudroňova (juhozápad) v znení zmien a doplnkov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektizovaná 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.

b) Definície použitých postupov**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (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),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľností v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad [Eur],$$

kde M - výmera pozemku v m²
 $VŠH_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad [Eur/m^2],$$

kde VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky - Klasifikácia obce vyhlášky č. 213/2017 Z. z. v platnom znení.

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

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_1 - 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_2 - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_3 - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99),

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucích na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 10 v k. ú Staré Mesto nasledovne:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku	Druh právneho vzťahu
4757/27	1655	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4757/48	130	Záhrada	4		1	1	
Plomba vyznačená na základe Z-1470/2000 (Predmet listiny zadaný v poznámke)							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481 Titul nadobudnutia podľa LV	1/1

Počet vlastníkov: 1

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez ťarch

b2) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 1656 v k. ú Staré Mesto nasledovne:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku	Druh právneh o vzťahu
4755/1	485	Záhrada	4		1	1	

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481 Titul nadobudnutia podľa LV	1/1

Počet vlastníkov: 1

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľností – pozemku. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Ohodnocované pozemky sú umiestnené pri verejnom priestore a obhliadka bola vykonaná priamo na pozemkoch, pretože vstup na pozemok zo strany ulice nebol uzavretý. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti a kópiu z mapy. Pozemky sú prístupné z verejného priestoru a nie sú z časti zastavané budovami. Na mieste neboli nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice pozemkov. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe oplotenia, susedných objektov, chodníkov, obrubníkov. Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická projektová dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Bol zistený rozdiel v popisných a geodetických údajoch katastra - chýbajú údaje o stavbách na pozemku. K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

Ohodnocované nehnuteľnosti nemajú evidovanú ťarchu.

Ohodnocované nehnuteľnosti nemajú evidované vecné bremeno.

Prístup na pozemky je zabezpečený z miestnej komunikácie Lovinského ulica na parcele EKN č. 21591 k ú. Staré Mesto a vlastníkom je podľa LV č. 8925 Hlavné mesto SR Bratislava.

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

Pozemky v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Staré Mesto parc. č.:

- 4757/27, o výmere 1655 m², ostatná plocha,
- 4757/48, o výmere 130 m², záhrada,
- 4755/1, o výmere 485 m², záhrada.

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

nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností: Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Staré Mesto, v mestskej časti Staré Mesto, v okrese Bratislava I, v hlavnom meste SR v lokalite bloku medzi Lovinského a Bohúňovou ulicou pri severozápadnom okraji Horského parku v severozápadnej polohe mestskej časti. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou a s bohatým zastúpením prírodných prvkov. Blízke okolie, v minulosti aj v súčasnosti patrí k polyfunkčným častiam v meste, so zástavbou objektov spojených s bývaním v rodinných a bytových domoch, objektov občianskej vybavenosti, školstva a športu v prírodnom prostredí.

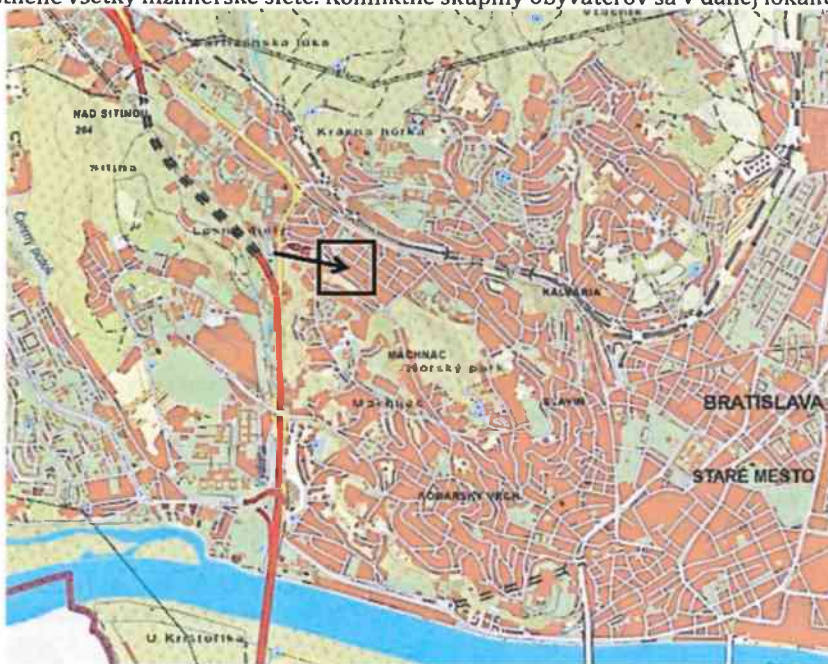
V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádza Horský park, botanická a zoologická záhrada.

Pozemok je hlavne rovinný. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť - centrálné úrady a dostatočná možnosť športového využitia.

Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti dopravného okruhu (Brnenská ulica, Mlynská dolina) a trasovania diaľnice D2 územím mestskej časti. Pešia dostupnosť na zástavky MHD (autobus, trolejbus) je v trvaní cca 3-8 minút.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

V lokalite sú umiestnené všetky inžinierske siete. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:



Podľa územnoplánovacej informácie, ktorá je v prílohe posudku, Územný plán HL. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 4757/27, 4755/1 a 4757/48 funkčné využitie územia málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov

prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Cez pozemok parc. č. 4757/27 prechádza kanalizačný zberač. Predmetné pozemky sa nachádzajú v území, pre ktoré sa obstaráva Územný plán zóny Patrónka a proces obstarávania je v etape prerokovania územnoplánovacej dokumentácie. Prijatím dokumentácie bude podrobnejšia regulácia územia. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti

2.1 POZEMKY



Priemerná cena stavebných pozemkov v Bratislava k obdobiu ohodnotenia je cca 280 €/m² a stavebných pozemkov je cca 230 €/m². Údaj za okres BA I. je publikovaná priemerná cena stavebných pozemkov vo výške cca 280 €/m² a pozemkov je nad 300 €/m².

K obdobiu ohodnotenia je cena zverejnených cien stavebných pozemkov v Starom Meste podľa inzercie realitnej kancelárie - Nehnuteľnosti.sk v rozmedzí cca 750 € až 1100 €/m² pri zohľadnení extrémov. Pričom ceny vysoko prevyšujú priemerné ceny nakoľko sú pri inzercii uvádzané hlavne ako cena dohodou, ktorá nevstupuje do výpočtu priemerných cien.

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk v prílohe posudku - Ponuky realitných kancelárií.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok registra "C" KN k.ú. Staré Mesto

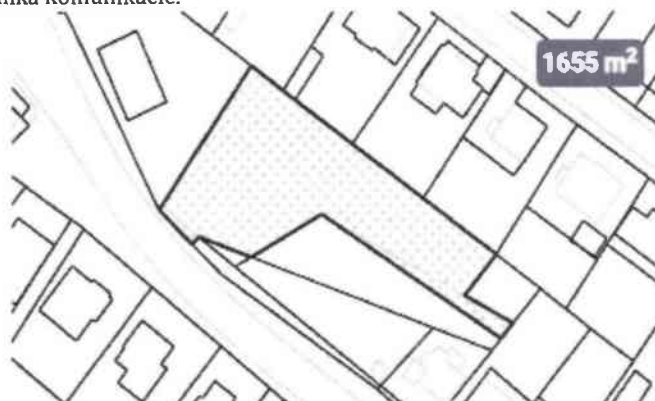
POPIS

Pozemky parc. č. 4757/27, 4755/1 a 4757/48 sú umiestnené v zastavanom území obce. Jednotlivé parcely spolu tvoria kompaktný tvar abstrahovaného predĺženého lichobežníka rozmerov základní cca 15,0 m a 38,0m a výšky cca 82,0m, ktorý je orientovaný v smere dlhšej strany pozdĺž obslužnej komunikácie. Celková výmera je 2270 m². Na pozemkoch parc. č. 4757/27 a 4757/48 je umiestnený kanalizačný zberač profilu DN1200 a na parc. č. 4757/27 je v profile DN1000/1500 zatrubnený potok z Horského parku, Búdková ulica.

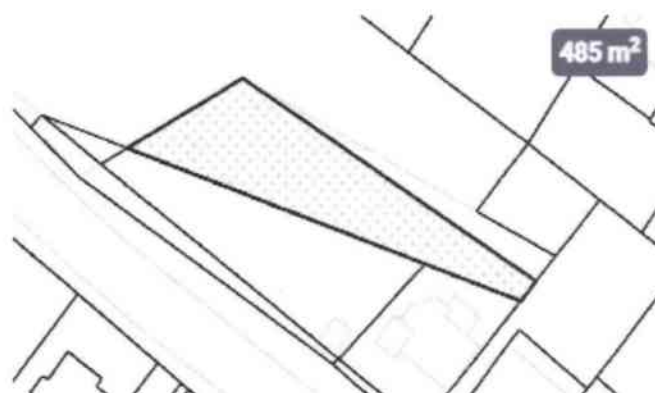
Kompletné inžinierske siete sú lokalizované v príľahlej komunikácii – Lovinského ulica.

Pozemok parc. č. 4757/27 má nekompaktný tvar zložený s abstrahovaného lichobežníka rozmerov základní cca 20,0m a 30,0 m s výškou cca 38,0m a obdĺžnika rozmerov cca 35,0m x 15,0 m. ktorý je orientovaný dlhšou stranou v smere obslužnej komunikácie. Pozemok je rovinný v časti mierne svažitý. je oplotený zo SZ a SV strany betónovým plotom. Na pozemku je hlavne spevnená betónová plocha a na časti pozemku je rastlý terén s vegetáciou - vzrastlé stromy, kríky a náletová neudržiavaná zeleň. Na pozemku je umiestnená aj časť panelovej garáže pri vjazde na pozemok, objekt plechovej garáže s odpadom, malý murovaný rozpadajúci sa objekt murovaný v zadnej časti pozemku s prerasteným kríkovým porastom. Na pozemku je aj kanalizačná šachta nad kanalizačným potrubím. Zo strany ulice je oceľový plot s vrátami, ktoré boli v čase obhliadky otvorené. Cez pozemok je prístupný pozemok

parc. č. 4757/48 ako aj 4755/1. Vstup a vjazd na pozemok je zo strany Lovinského ulice, kde hraničí s verejným priestorom pozdĺž chodníka komunikácie.



Pozemok parc. č. 4755/1 má kompaktný tvar abstrahovaného trojuholníka s základňou dĺžky cca 19,0 m a odvesnami dĺžky 50,0 m a 60,0 m. rozmerov cca 2,5 m x 2,0 m, ktorý je orientovaný dlhšou stranou v smere obslužnej komunikácie. Pozemok je rovinný v terénnom zlome voči par. č. 4757/27. Je oplotený z dvoch strán od susedných pozemkov zo SZ a SV strany. Na pozemku je neudržiavaná zeleň. Vstup na pozemok je zo susedných pozemkov.



Pozemok parc. č. 4757/48 má kompaktný tvar abstrahovaného rozmerov cca 12,0 m x 11,0 m. Pozemok je rovinný. Je oplotený z dvoch strán od susedných pozemkov z SV a JV strany. Na pozemku sú vzrastlé stromy, kríky a náletová neudržiavaná zeleň. Prístup na pozemok je z neoplotenej strany z parc. č. 4757/27.



Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 3,00 z nasledujúcich dôvodov: pozemky sú s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu v lukratívnom prostredí, blízkosti rekreačného územia a centra mesta.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,80 z nasledujúcich dôvodov: cez pozemky je vedený kanalizačný zberač a zatrubnený potok, obmedzujúca možnosť zástavby, pozemok v terénnom zlome.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4757/27	ostatná plocha	1655,00	1/1	1655,00
475748	záhrada	130,00	1/1	130,00
4755/1	záhrada	485,00	1/1	485,00
Spolu výmera				2 270,00

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>Pozemok je v luxusnej obytnej oblasti s dobrou dopravnou obsluhou</i>	1,60
k _V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>Bytové budovy - prevahou rodinných domov, občianska vybavenosť</i>	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok - trolejbus, autobus</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytné územie so zástavbou rodinnými domami, v dotyku s rekreačným územím</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť pripojenia sa na viac ako tri druhy inžinierskych sietí.</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>Zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lukratívnej lokalite</i>	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	8. stavba pod povrchom pozemku <i>Cez pozemky je vedený kanalizačný zberač a zatrubnený potok, obmedzujúca možnosť zástavby</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 0,80	8,2368
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 8,2368	546,84 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4757/27	1 655,00 m ² * 546,84 €/m ² * 1/1	905 020,20
parcela č. 475748	130,00 m ² * 546,84 €/m ² * 1/1	71 089,20
parcela č. 4755/1	485,00 m ² * 546,84 €/m ² * 1/1	265 217,40
Spolu		1 241 326,80

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty – pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto parc. č. 4757/27 (výmera 1655 m²), parc. č. 4757/48 (výmera 130 m²) zapísané na LV č. 10 a parc. č. 4755/1 (výmera 485 m²) zapísaná na LV č. 1656, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciácie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok registra "C" KN k.ú. Staré Mesto - parc. č. 4757/27 (1 655 m ²)	905 020,20
Pozemok registra "C" KN k.ú. Staré Mesto - parc. č. 475748 (130 m ²)	71 089,20
Pozemok registra "C" KN k.ú. Staré Mesto - parc. č. 4755/1 (485 m ²)	265 217,40
Spolu pozemky (2 270,00 m²)	1 241 326,80
Všeobecná hodnota celkom	1 241 326,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 240 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióndvestoštyridsaťtisíc Eur	



Ing. arch. Milan Haviar

V Bratislave, dňa 08.11.2022

IV. PRÍLOHY

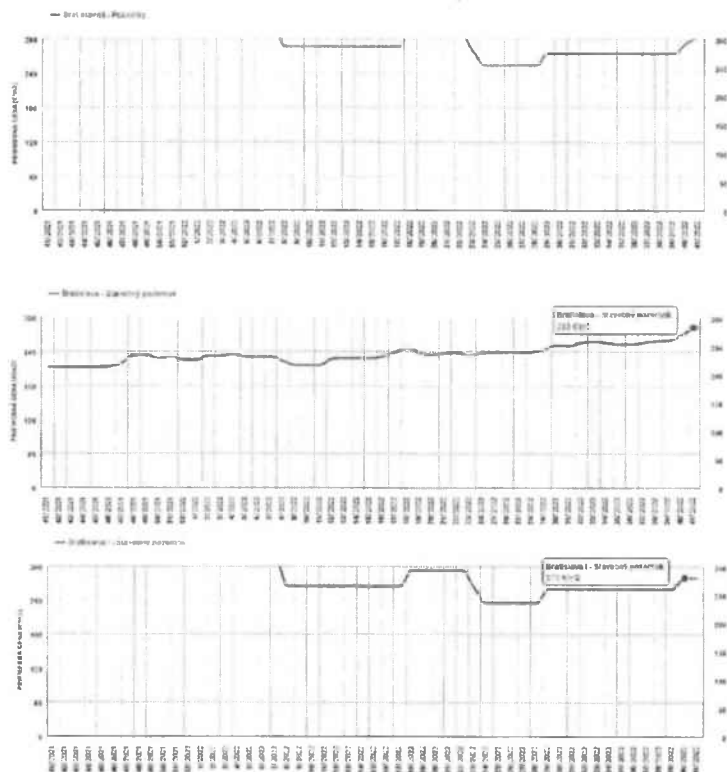
- Objednávka OTS2204882, zo dňa 21.10.2022, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 10, Parcela registra "C" evidovaná na mape určeného operátu, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 28.10.2022, 2xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 1656, Parcela registra "C" evidovaná na mape určeného operátu, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 28.10.2022, 1xA4
- Kópia katastrálnej mapy, Vyhotovené z ISKN, okres Bratislava I, Obec BA-Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 27.10.2022, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUI 62326/2022-492887, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 21.10.2022, 3xA4
- Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
- Fotodokumentácia, 2xA4

Prílohy spolu: 12 listov formátu A4

PONUKY REALITNÝCH KANCELÁRIÍ

Vývoj cien nehnuteľností zo posledných 53 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²



Arvin & Benet | Lukratívny pozemok pri Horskom parku

Francúzskych partizánov, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava
Pozemok pre rod. domy • 1074 m²

Arvin & Benet ponúka na predaj lukratívny pozemok na exkluzívnom mieste. Pozemok sa nachádza v centre hlavného mesta a súčasne susedí s lesom, konkrétne s najkrajším mestským lesoparkom, ktorým je Horský park. Pozemok: Pozemok sa nach...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj

1 181 400 € 1 100 €/m²

PONUKY REALITNÝCH KANCELÁRIÍ

POZEMOK - BA, Staré Mesto

Lovinského 37, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 2622 m²

Prestížna adresa, atraktívna štvrť v Mestskej časti Bratislavy – Staré Mesto je presná lokalita stavebného pozemku na predaj. Jeho rozsiahla výmera 2 622 m² Vám otvára možnosti výhodnej investície. Na pozemok je vydané platné záväzné sta...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj

917 700 € 350 €/m²

KÚPA POZEMKU v Bratislave, Sv. Juri, Pezinku, Limbachu...

Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy

N027-OTKA Rk Nové bývanie hľadá pre svojho klienta POZEMOK V Bratislave, v Svätom Juri, Pezinku, Limbachu... Pozemok by mal byť určený na výstavbu rodinných domov, prípadne rekreačných domov. Môže byť aj pozemok so starším rodinným...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto kúpa

Cena dohodou

Predaj stavebného pozemku v Starom Meste - Kráľovské údolie

Kráľovské údolie, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 840 m²

predaj lukratívneho pozemku v Kráľovskom údolí, lokalita BA I - Staré Mesto Pozemok s pešou dostupnosťou do historického centra Starého Mesta sa nachádza na úpätí hradného kopca v tichom prostredí zaslepenej komunikácie Kráľovské údolie...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj

630 000 € 750 €/m²

BABONY | Stavebný pozemok v Horskom Parku

Lovinského, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 701 m²

TopRealEstate Babony si Vám dovoľuje predstaviť výnimočný stavebný pozemok v intraviláne mesta Bratislava - v Horskom Parku. CHARAKTERISTIKA: Táto jedinečná parcela sa nachádza na ulici Lovinského priamo v mestskej časti Horský Park...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj

749 000 € 1 068,47 €/m²

Pozemok na rodinné domy v BA I, Staré Mesto, Drotárska cesta

Drotárska cesta, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 1675 m²

Predmetom ponuky je stavebný pozemok, nachádzajúci sa v Bratislave, Starom Meste, časti Machnáč, na Drotárskej ceste. Ide o lokalitu v Starom Meste s veľmi dobrou dostupnosťou autom ako aj mestskou dopravou (od Mudroňovej, resp. Búdkovej)...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj

Cena dohodou

PONUKY REALITNÝCH KANCELÁRIÍ

Stavebný pozemok so starším RD Búdkova ulica – Bratislava I

Búdková, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 1322 m²

-Výmera 1322 m², vhodný na 2 RD (uprostred pásik 17 m² patriaci mestu, možnosť odkúpiť parc. č. 4289/35) - zapísaný existujúci starší rodinný dom -na plániku vyznačené ako červený pozemok (žltý perspektívne) -ÚPI: výstavba RD (nie bytový ...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj

1 454 200 € 1 100 €/m²

Pozemok pre developera Jozefská ul. BA

Jozefská, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 393 m²

Ponúkame exkluzívny pozemok v blízkosti prezidentského paláca v Bratislave. Pozemok lemuje z jednej strany Jozefská ulica, a z druhej strany Námestie slobody. Pozemok je určený na výstavbu bytového domu, v súčasnosti je vyčistený a...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj

2 500 000 € 6 361,32 €/m²

Stavebný pozemok pre RD

Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy

Hľadáme pre nášho klienta stavebný pozemok pre rodinný dom v Bratislavskom kraji. Cena 150 000 €. Kontakt: Ernest Kováč 0905 661 273

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto kúpa

150 000 €

Predaj dvoch pozemkov 728m2. 733m2 so STAVEBNÝM POVOLENÍM. so sieťami

Bartókova, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 728 m²

Predaj dvoch stavebných pozemkov na výstavbu RD v Starom meste na ulici Bartókova s platným stavebným povolením. Výmera pozemkov 728m2 a 733m2. Lokalita: - Staré mesto, Červený kríž - Horský park, ulica Bartókova Terén: - Svahovi...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj

728 000 € 1 000 €/m²

Záhrada na Slavine

Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 810 m²

Ponúkame na predaj záhradu na ul. Holubyho. Na pozemku sa nachádza starší rodinný dom, kde je potrebná rozsiahla rekonštrukcia. Je čiastočne podpivničený so sedlovou strechou. Pozemok je v svahu (približne 10% sklon na východ). Z ...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj

650 000 € 802,47 €/m²

PONUKY REALITNÝCH KANCELÁRIÍ

Lukratívny pozemok pod Bôrikom. Staré mesto, BA I

Pod Bôrikom, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 1000 m²

Súkromie. Prestiž. Exkluzívia. Pozemok vhodný na výstavbu luxusnej rodinnej rezidencie. Prominentná, tichá a pokojná lokalita. Premyslená investícia. Pre viac informácií alebo dohodnutie obhliadky neváhajte ma prosím kedykoľvek kontak...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj

Cena dohodou

Lukratívny pozemok Pod Bôrikom

Údolná, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 1075 m²

Exkluzívny juhozápadne orientovaný pozemok s rozlohou 1075m2 sa nachádza v lukratívnej lokalite hradného kopca Pod Bôrikom. Je vhodný na stavbu rezidencie ako aj malého bytového domu. Pozemok má úžasný výhľad na Dunaj a Rakúsko. Na pozemku ...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj

1 182 500 € 1 100 €/m²

PREDAJ - slnečný stavebný pozemok na Bôriku. 1100m2. BA I.

Korabinského, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 1099 m²

Realitná kancelária LEXXUS ponúka na predaj svahovitý, slnečný, kaskádovitý stavebný pozemok /1099 m2/ na Korabinského ulici, Bôrik, zastavanosť 20% - tri podlažia + suterén. Prístup z dvoch strán. Voda, elektrina, kanalizácia na pozemku,...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj

Cena dohodou

Fotodokumentácia k. ú. Staré Mesto



Širšie okolie pozemkov, Lovinského ulica, pohľad od východu

Širšie okolie pozemkov, Lovinského ulica, pohľad od západu

Širšie okolie pozemkov, Lovinského ulica, pohľad od juhu



Vjazd na pozemok parc. č. 4757/27, Lovinského ulica, pohľad od JZ

Spevnené plochy na pozemku parc. č. 4757/27, pohľad smerom k SZ hranici pozemku

Oplotenie pri SZ hranici pozemku parc. č. 4757/27, pohľad od SV



Pozemok parc. č. 4757/27 pozdĺž SV oplotení pozemku, pohľad od SZ

Pozemok parc. č. 4757/27 pozdĺž SV oplotení pozemku, pohľad od SZ pokračovanie

Vegetácia na pozemku parc. č. 4757/48, pohľadu od SZ pri SZ hranici pozemku



Pohľad od SV smerom k vjazdu na južné oplotenie pozemku parc. č. 4757/27 medzi parc. č. 4755/1, ktorá je v terénnom zlome



Pohľad od SZ na južné oplotenie, stavbu a stromové porasty na pozemku parc. č. 4757/27



Pohľad od SZ na časť pozemku parc. č. 4755/1 s vegetáciou v terénnom zlome

Fotodokumentácia k. ú. Staré Mesto



Oplotenie medzi pozemkami parc. č. 4757/27 a 4755/1, ktorá je v terénnom zlome, pohľad od západu



Časť oplotenia s vrátkami medzi parc. č. 4757/27 a 4755/1, pohľad od SV



Plechová garáž na pozemku parc. č. 4757/27 s odpadom, pohľad od JZ



Severná hranica pozemku parc. č. 4755/1 s vegetáciou, Lovinského ulica v pozadí, pohľad od JV



Vegetácia na pozemku parc. č. 4757/48, 27



Vegetácia na pozemku parc. č. 4757/48, 27



Časť JZ hranice pozemku parc. č. 4757/27 pri chodníku s vjazdom a s časťou panelovej garáže na pozemku



Kanalizačná šachta na pozemku parc. č. 4757/27



Chátrajúci objekt na pozemku parc. č. 4757/27



Pohľad na pozemok parc. č. 4755/1 ponad SV oplotenie

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 28/2022.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. arch. Milan Haviar

2023/2024

Príloha k zápisnici

Ing. arch. Milan HAVIAR

