

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností

18

Zadávateľ znaleckého posudku : HLAVNÉ MESTO SR BRATISTAVA
Primaciálne nám. č. 1
814 99 BRATISLAVA

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1300965 SNM/13/65/SK bola daná písomne
dňa 15.4.2013.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 10/2013

Vo veci : Pozemky parc.č.: 4410/6, /7, /11, /12, /13, /14 a /21 (podľa LV č. 1656)
Búdková ulica, Bratislava
katastrálne územie Staré Mesto

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov parc.č.: 4410/6, 4410/7, 4410/11, 4410/12, 4410/13, 4410/14 a 4410/21, zapísaných v LV č. 1656, bez príslušenstva a nachádzajúcich sa pri Búdkovej ulici, v mestskej časti Staré Mesto, v katastrálnom území Staré Mesto, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 11 strán
prílohy : 19 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 15.4.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je v zmysle písomnej objednávky č. OTS1300965 SNM/13/65/SK, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľnosti, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 15.4.2013, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) - pozemkov parc.č.: 4410/6, 4410/7, 4410/11, 4410/12, 4410/13, 4410/14 a 4410/21, zapísaných v LV č. 1656, bez príslušenstva, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pozemky sa nachádzajú v Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto, pri Búdkovej ulici, v katastrálnom území Staré Mesto.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 15. apríl 2013

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 15. apríl 2013

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 15. apríl 2013

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Celková situácia - mapka s vyznačením hodnotených pozemkov
- Situácia širších vzťahov - vyzbačenie lokality na mape mesta
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 43077/2013-53372 - MAG 154559/2013, daná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, zo dňa 21.3.2013
- Objednávka č. OTS1300965 SNM/13/65/SK, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 15.4.2013

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656 - čiastočný, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 5.4.2013
- Kópia z katastrálnej mapy - informatívna, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 5.4.2013
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia

1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010).

1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., zo dňa 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., zo dňa 18.5.2010
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., zo dňa 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľnosti neboli na znalca kladené žiadne špeciálne požiadavky.

Znalecký posudok bude vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z. a č. 245/2010 Z.z., za použitia programového vybavenia HYPO 8.51 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metodiky :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR, zo dňa 18.5.2010).

Všeobecnú hodnotu pozemkov je v zmysle platného cenového predpisu možné stanoviť jednou alebo viacerými z troch nasledovných metód :

- výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciácie

Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciácie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia. Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \times V\dot{S}H_{MJ} \quad \{EUR\}$$

kde : $V\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m²)

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek

k_{PD} - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_I \times k_Z \times k_R$$

kde : k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných spojení

k_P - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_I - koeficient druhu pozemku

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich (ponižujúcich) faktorov

$V\dot{S}H_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku

M - výmera pozemku v m²

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. LV č. 1656, katastrálne územie Bratislava - Staré Mesto

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemok - parc.č. 4410/6	Zastavané plochy a nádvoria	108,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 4410/7	Zastavané plochy a nádvoria	186,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 4410/11	Zastavané plochy a nádvoria	39,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 4410/12	Zastavané plochy a nádvoria	37,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 4410/13	Zastavané plochy a nádvoria	36,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 4410/14	Zastavané plochy a nádvoria	32,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 4410/21	Zastavané plochy a nádvoria	10,00 m ²	(intravilán)

B. Vlastník : 1. HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám.č. 1, Bratislava (1/1)

C. Ťarchy : Hodnotené pozemky sú bez zápisu.

Iné údaje : Hodnotené pozemky sú bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotených nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 4410/6, 4410/7, 4410/11, 4410/12, 4410/13, 4410/14 a 4410/21, zapísaných v LV č. 1656, bez príslušenstva, bola vykonaná dňa 15.4.2013 bez prítomnosti zainteresovaných. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v hlavnom meste SR Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto, v mierne svahovitom až svahovitom teréne zastavaného územia mesta, pri Búdkovej ulici, v katastrálnom území Staré Mesto.

Hodnotené pozemky sa nachádzajú na území, bývalého amfiteátra, v čase obhliadky neboli využívané a boli nezastavané. Prístup k nim je po spevnených asfaltových komunikáciách a dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá je aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov a trolejbusov). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu a telefónu) a navyše aj káblovej televízie.

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predmetom ohodnotenia nie sú žiadne stavby, preto porovnanie technickej (projektovej) dokumentácie nebolo vykonané.

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listu vlastníctva č. 1656 a katastrálnej mapy) bolo vykonané medzi sebou navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov (LV a katastrálnej mapy), vytvorených cez internetový portál Katastrálneho úradu (doklady nepoužiteľné na právne úkony). Porovnanie použitého LV s LV použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál LV nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti - pozemky sú v LV riadne zapísané parcelnými číslami, že sú právne vysporiadané a, že vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 1656) :

1.6.1 pozemky parc.č.: 4410/6, 4410/7, 4410/11, 4410/12, 4410/13, 4410/14 a 4410/21 (v celosti)

1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Staré Mesto, pri jednej z hlavných ulíc (Búdková), v mierne svahovitom až svahovitom teréne, neďaleko centra mesta, na mieste bývalého Amfiteátra. Prístup k pozemkom je veľmi dobrý z dvoch strán, z Búdkovej ulice a tiež z Drotárskej ulice, po spevnených asfaltových komunikáciách pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom a trolejbusom) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, telefónu a káblovej televízie).

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Všetky hodnotené pozemky boli v čase obhliadky voľné, nezastavané stavbami a tvorili len vedľajšie menšie, takmer samostatne nevyužiteľné plochy pri väčších plochách iných vedľajších pozemkov. Hodnotené pozemky (parc.č.: 4410/6, 4410/7, 4410/11, 4410/12, 4410/13, 4410/14 a 4410/21) sú v LV druhovo klasifikované ako zastavané plochy a nádvoria a ostatné plochy.

K ohodnoteniu bola predložená ÚPI č. MAGS ORM 43044/2013-53372 - MAG 154559/2013, ktorá posudzuje dotknuté územie, ktorého súčasťou sú aj hodnotené pozemky, ako **zmiešané územie pre malopodlažnú zástavbu obytného územia (kód 102) a pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201)**. Hodnotené parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované a v rámci takéhoto územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie.

V r. 2009 bol spracovaný Územný plán zóny Machnáč, schválený ako územnoplánovacia dokumentácia stanovujúca nasledovné regulácie :

Pozemky parc.č.: 4410/6 (severná časť), /11, /12, /13 a /14 sú súčasťou sektora (sektor č. 6-44/10) s nasledovnými záväznými regulatívami :

- **neprípustné funkcie** - bývanie, výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie, ďalej poľnohospodárska výroba a skladovacie okrsy, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby uránového priemyslu.
- **neprípustný spôsob zástavby** - provizórne a dočasné objekty
- **povolená stavebná činnosť** - údržba, stavebná úprava, prestavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy** - minimálna a maximálna sa nestanovuje :
 - index zastavanej plochy 0,8
 - index prírodnej plochy 0,1
- **maximálna podlažnosť** - pre objekty občianskej vybavenosti 4 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus jedno ustúpené podlažie a max. 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň** - spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň a v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce.
- **doprava a technická infraštruktúra** - rekonštrukcia križovatky ulíc Matúškova a Lovinského.

Pozemok parc.č. 4433/6 (južná časť) je súčasťou rozhrania sektorov (sektor č. 6-44/7 a 6-44/10) s nasledovnými záväznými regulatívami :

- **neprípustné funkcie** - výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie, ďalej poľnohospodárska výroba a skladovacie okrsy, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby uránového priemyslu.
- **vybudovať** - objekty základnej občianskej vybavenosti miestneho významu, menšie prevádzky základnej občianskej vybavenosti vhodne situovať v rámci bytových domov.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania** - bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby** - provizórne a dočasné objekty, u bytových domov združovanie sekcií bytových domov, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenia.
- **povolená stavebná činnosť** - údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy** - minimálna pre rodinný dom 600m², pre bytový dom 2000m² a pre objekt občianskej vybavenosti 2000m² a maximálna pre bytový dom 2000m², pre rodinný dom 1000m² a pre objekt občianskej vybavenosti 2000m²
- **index zastavanej plochy** 0,30
- **index prírodnej plochy** 0,60
- **maximálna podlažnosť** - 4 nadzemné podlažia u bytových domov, 3 nadzemné podlažia u objektov občianskej vybavenosti a 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus jedno usúpené podlažie a max. 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň** - spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň a v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce.
- **doprava a technická infraštruktúra** - k územnému konaniu pre umiestnenie stavby spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v nadväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi.

Pozemky parc.č.: 4410/8 a /21 sú súčasťou sektora (sektor č. 8-44/11) s nasledovnými záväznými regulatívami :

- **neprípustné funkcie** - výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie, ďalej poľnohospodárska výroba a skladovacie okrsy, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania** - rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby** - provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, budovanie plných oplotení, v kontakte s lesným masívom ani osadzovanie bránok - výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie.
- **povolená stavebná činnosť** - údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy** - minimál-

lna pre rodinný dom 1000m² a pre objekt občianskej vybavenosti 1500m² a maximálna pre rodinný dom 2000m² a pre objekt občianskej vybavenosti 2000m²

- **index zastavanej plochy 0,25**

- **index prírodnej plochy 0,60**

- **maximálna podlažnosť** - 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus jedno ustúpené podlažie a max. 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované

- **zeleň** - spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň a v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce.

- **doprava a technická infraštruktúra** - k územnému konaniu pre umiestnenie stavby spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v nadväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi.

Vzhľadom k tomu, že parc.č. 4410/21 je súčasťou komunikácií a chodníkov, za rozhodujúce bude stanovisko Oddelenia dopravného plánovania.

Zmena súčasného využitia je zamýšľaná aj zrejma a doterajšie ani súčasné využívanie pozemkov nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využívaním dotknutých pozemkov neboli zistené, na hodnotených pozemkoch neviazu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu energií v dostatočnom množstve a kvalite, ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti zostanú zachované a ošetrované sú dostatočne technicky aj právne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č.: 4410/6, 4410/7, 4410/9, 4410/11, 4410/12, 4410/13, 4410/14 a 4410/21 klasifikované ako zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 513m² (108 + 186 + 645 + 39 + 37 + 36 + 32 + 10) a pozemok parc.č. 4433/14 klasifikovaný ako ostatná plocha o výmere 1653m², nachádzajúce sa v Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto, pri Búdkovej ulici, v lokalite bývalého amfiteátra, v katastrálnom území Staré Mesto.

Lokalita je z hľadiska umiestnenia v meste veľmi zaujímavá, charakterizovaná územným plánom ako zmiešané stabilizované územie. Pozemky sú v zmysle ÚPI č. MAGS ORM 55182/11 - 372736 rozdelené do sektorov možného funkčného využitia (viď Popis k všeobecnej hodnote - Analýzy využitia nehnuteľnosti) a v zmysle tohto rozdelenia je členené aj stanovenie ich všeobecnej hodnoty v tejto výpočtovej časti.

Sektor č. 6-44/10 (sem spadajú parc.č.: 4410/6, 4410/11, 4410/12, 4410/13, 4410/14 a presne nezadeinovaná časť parc.č. 4410/9) je stabilizovaný a nová výstavba nie je prípustná, prestavby sú limitované.

Sektor č. 8-44/11 (sem spadajú parc.č.: 4410/21 a presne nezadeinovaná časť parc.č. 4410/7) je tu prípustná nová výstavba s presne zadeinovanými regulatívami.

Sektor č. 6-44/7 (sem spadajú parc.č.: 4433/14 a presne nezadeinovaná časť parc.č. 4410/9) je tu prípustná nová výstavba s presne zadeinovanými regulatívami.

Naviac parc.č.: 4410/7, 4410/9, 4410/21 a 4433/14 sú súčasťou komunikácií a chodníkov a k zmene ich využitia bude rozhodujúce stanovisko Oddelenia dopravného plánovania.

Z hľadiska budúceho možného využitia hodnotených pozemkov je však najväčším a cenovo limitujúcim faktorom skutočnosť, že všetky hodnotené pozemky sú veľkosťou a tvarovo len ako vedľajšie pozemky, samostatne nevyužiteľné a ani spolu netvoriace jeden väčší využiteľnejší celok.

Prístup k pozemkom je po spevnených asfaltových komunikáciách z dvoch strán, z Búdkovej ulice a aj z Drotárskej ulice, dostupnosť je výborná pešo, automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou) a výborná je aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom a trolejbusom). V danej lokalite je možnosť

napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, káblovej televízie a telefónu).

Pre správne ohodnotenie pozemku je nutný citlivý prístup k posúdeniu koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východiskovým merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku (napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku).

Porovnaním s cenami voľných a teda plnohodnotných stavebných a podnikateľských pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch "www.reality.sk" a "www.trh.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici, sa ceny pohybujú v rozmedzí od 600,- do 1000,- EUR/m². Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností (hlavne budúceho možného využitia hodnotených pozemkov v zmysle územno-plánovacej informácie a skutočnosti, čo do výmery a tvaru, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich a redukujúcich faktorov v jednotlivých prípadoch nasledovne :

- pri sektore č. 6-44/10 (parc.č.: 4410/6, 4410/11, 4410/12, 4410/13 a 4410/14) hodnota koeficientu zvyšujúcich faktorov 3 a hodnotu redukujúcich faktorov 0,3.
- pri sektore č. 8-44/11 (parc.č.: 4410/21 a 4410/7) hodnota koeficientu zvyšujúcich faktorov 3 a hodnotu redukujúcich faktorov 0,5.

Ostatné koeficienty sú zrejmé a viac-menej jednoznačné.

2.2.1.1.1 POZEMKY SEKTORU č. 6-44/10

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
4410/6	zastavaná plocha a nádvorie	108	108,00	1/1	108,00 m ²
4410/11	zastavaná plocha a nádvorie	39	39,00	1/1	39,00 m ²
4410/12	zastavaná plocha a nádvorie	37	37,00	1/1	37,00 m ²
4410/13	zastavaná plocha a nádvorie	36	36,00	1/1	36,00 m ²
4410/14	zastavaná plocha a nádvorie	32	32,00	1/1	32,00 m ²
Spolu výmera					252,00 m²

Obec :

Bratislava

Východisková hodnota :

66,39 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie :		
k_s	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
Koeficient intenzity využitia :		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov :		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy :		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku :		

k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
Koeficient povyšujúcich faktorov :		
k_Z	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
Koeficient redukujúcich faktorov :		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,30

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 3,00 * 0,30 = 2,592$
Jednotková hodnota pozemku : $2,5920 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 172,08 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku : $252,00 \text{ m}^2 * 172,08 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{43\,364,16 \text{ EUR}}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 4410/6	18 584,64
parc. č. 4410/11	6 711,12
parc. č. 4410/12	6 366,96
parc. č. 4410/13	6 194,88
parc. č. 4410/14	5 506,56
Spolu	43 364,16

2.2.1.1.2 POZEMKY SEKTORU č. 8-44/11

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
4410/7	zastavaná plocha a nádvorie	186	186,00	1/1	186,00 m ²
4410/21	zastavaná plocha a nádvorie	10	10,00	1/1	10,00 m ²
Spolu výmera					196,00 m²

Obec : Bratislava
Východisková hodnota : 66,39 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie :		
k_S	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
Koeficient intenzity využitia :		
k_V	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov :		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy :		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku :		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50

Koeficient zvyšujúcich faktorov :		
k_z	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
Koeficient redukujúcich faktorov :		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,35

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 3,00 * 0,35 = 3,024$
 Jednotková hodnota pozemku : $3,0240 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 200,76 \text{ EUR/m}^2$
 Všeobecná hodnota pozemku : $196,00 \text{ m}^2 * 200,76 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{39\,348,96 \text{ EUR}}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 4410/7	37 341,36
parc. č. 4410/21	2 007,60
Spolu	39 348,96

2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.
 VŠH pozemkov = 82 713,12 EUR

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť :

Pozemky parc.č.: 4410/6, 4410/7, 4410/11, 4410/12, 4410/13, 4410/14 a 4410/21, zapísané v LV č. 1656, nachádzajúcich sa v Bratislave, v mestskej časti Staré mesto, pri Búdkovej ulici, v katastrálnom území Staré Mesto.

Vlastníci :

HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám.č. 1, Bratislava (IČO : 00603481) v 1/1

Účel znal.posudku :

Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníctva.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
POZEMKY SEKTORU č. 6-44/10	4410/6	108,00
POZEMKY SEKTORU č. 6-44/10	4410/11	39,00
POZEMKY SEKTORU č. 6-44/10	4410/12	37,00
POZEMKY SEKTORU č. 6-44/10	4410/13	36,00
POZEMKY SEKTORU č. 6-44/10	4410/14	32,00
POZEMKY SEKTORU č. 8-44/11	4410/21	10,00
POZEMKY SEKTORU č. 8-44/11	4410/7	186,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 4410/6, 4410/7, 4410/11, 4410/12, 4410/13, 4410/14 a 4410/21 (podľa LV č. 1656), bez príslušenstva, metódou polohovej diferenciácie. Nebola použitá kombinovaná metóda, ani porovnávací metóda v pravom význame slova použitej vyhlášky, avšak cena za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych pozemkov, popísaných v popise pozemku.

Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciácie je štandardne používanou metódou, ktorá v tomto prípade a za použitia odporúčaných a vhodne zvolených koeficientov dostatočne a preukázateľne odzrkadľuje skutočnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota
a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:	
Všeobecná hodnota pozemkov:	82 713,12 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
POZEMKY SEKTORU č. 6-44/10 - parc. č. 4410/6 (108 m ²)	18 584,64
POZEMKY SEKTORU č. 6-44/10 - parc. č. 4410/11 (39 m ²)	6 711,12
POZEMKY SEKTORU č. 6-44/10 - parc. č. 4410/12 (37 m ²)	6 366,96
POZEMKY SEKTORU č. 6-44/10 - parc. č. 4410/13 (36 m ²)	6 194,88
POZEMKY SEKTORU č. 6-44/10 - parc. č. 4410/14 (32 m ²)	5 506,56
POZEMKY SEKTORU č. 8-44/11 - parc. č. 4410/7 (186 m ²)	37 341,36
POZEMKY SEKTORU č. 8-44/11 - parc. č. 4410/21 (10 m ²)	2 007,60
Spolu pozemky (448,00 m²)	82 713,12
Spolu VŠH	82 713,12
Zaokrúhlene	82 700,00

Slovom : Osemdesiatdvatisíc sedemsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s plným využitím hodnotených pozemkov a ich častí neboli v čase obhliadky evidentné, na hodnotených pozemkoch neviazu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu energií a obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti zostanú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 18.4.2013

Pečiatka :

Podpis : _____

Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 1656 - čiastočný, k. ú. Staré Mesto, vytvorený cez internet. portál dňa 5.4.2013 (11 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 4410/6, /7, /11, /12, /13, /14 a /21 - informatívna, k. ú. Staré Mesto, vytvorená cez internet. portál dňa 5.4.2013(1 strana)
- Celková situácia - mapka s vyznačením hodnotených pozemkov (1 strana)
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality na mape mesta (1 strana)
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 154559/2013 daná dňa 21.3.2013 (4 strany)
- Objednávka č. OTS1300965 SNM/13/65/SK, daná vlastníkom dňa 15.4.2013 (1 strana)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910716, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 10/2013 znaleckého denníka č. 1/2013, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 10/2013.

Podpis znalca :