

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Uhrova ulica č. 22, 831 01 BRATISLAVA, Telefón/Fax : +421 2 20732970, Mobil : +421 903 503148
E-mail : fajnorjozef@gmail.com

Zadávatel' znaleckého posudku : HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBMIKY BRATISLAVA
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1
814 99 BRATISLAVA

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1601896 - SNM/16/037/MK bola daná
písomne dňa 10.8.2016.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 28/2016

Vo veci : Pozemok parc.č. 1669/19 (podľa LV č. 1656 a v zmysle GP č. 10/2016)
Žižkova ulica, Bratislava
katastrálne územie Staré Mesto

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 1669/19 (v zmysle GP č. 10/2016), zapísaných na LV č. 1656 (ako pôvodné parc.č.: 1669/1, 1669/7, 1669/8, 1669/9 a 21478) v katastrálnom území Staré Mesto. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta, pri Žižkovej ulici, v mestskej časti Staré Mesto - Podhradie, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 9 strán
prílohy : 27 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 22.8.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle písomnej objednávky č. OTS1601896 - SNM/16/037/MK, danej dňa 10.8.2016, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 22.8.2016, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti (ďalej len VŠH) - pozemku parc.č. 1669/19 (v zmysle GP č. 10/2016), zapísaných na LV č. 1656 (ako pôvodné parc.č.: 1669/1, 1669/7, 1669/8, 1669/9 a 21478) v katastrálnom území Staré Mesto, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v zastavanom území mestskej časti Staré Mesto - Podhradie, pri jednej z jej vedľajších ulíc (Žižkovej).

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 10. august 2016

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 22. august 2016

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 22. august 2016

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 10/2016 na oddelenie pozemku parc.č.: 1669/19 + výkaz výmer, mapový list č. Bratislava 9-0/13, katastrálne územie Staré Mesto, overený Okresným úradom v Bratislave, katastrálnym odborom, pod č. 1771/2016 zo dňa 7.9.2016
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS OUIČ 44558/16-273365 / MAG 295837/16, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, Sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 30.5.2016
- Snímka z mapy a širšia situácia
- Objednávka č. OTS1601896 - SNM/16/037/MK, daná Hlavným mestom SR Bratislava, Oddelením majetkových vzťahov (IČO : 00603481), zo dňa 10.8.2016

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656 - čiastočný, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorený cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 22.8.2016
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.: 1669/1, 1669/7, 1669/8, 1669/9 a 21478, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorená cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 19.9.2016
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta

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, 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 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., z 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 vyhl. MS SR č.490/2004 Z.z., z 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
- Zákon č. 656/2004 Z.z. "O energetike a o zmene niektorých zákonov", zo dňa 26.10.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľností, nebola na znalca vznesená žiadna špeciálna požiadavka.

Znalecký posudok je vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., 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), 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 cenami pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia. Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

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

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

- kde : $V\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m²)
 $V H_{MJ}$ - 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_Z - koeficient povyšujúcich faktorov
 k_R - koeficient redukujuúcich (ponižujúcich) faktorov

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

M - výmera pozemku v m²

1.2 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka pozemkov parc.č.: 1669/1, 1669/7, 1669/8, 1669/9 a 21478 (podľa LV č. 1656, katastrálne územie Staré Mesto), bola vykonaná dňa 22.8.2016 bez prítomnosti zainteresovaných. Pozemky sa nachádzajú v hlavnom meste SR Bratislave, v zastavanom území mesta, v mestskej časti Staré Mesto - Podhradie, v mierne svahovitom až svahovitom teréne, pri jednej z vedľajších ulíc mesta (Žižkovej). V čase obhliadky bolo územie, na ktorom sa nachádzajú aj hodnotené pozemky, využívané ako verejné priestranstvo mesta s líniovými inžinierskymi stavbami (parkovanie, cestné a pešie komunikácie), zelené zatravnené plochy (príslužné plochy k stavbe).

Prístup k pozemkom je po spevnených asfaltových komunikáciách, dostupnosť je dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá je aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov a električiek). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu) a navyše na teplovod a káblovú televíziu.

1.3 Vlastnícke a evidenčné údaje :

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

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

Pozemok - parc.č. 1669/1	Ostatné plochy	14 930,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 1669/7	Ostatné plochy	670,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 1669/8	Ostatné plochy	311,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 1669/9	Ostatné plochy	64,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 21478	Zastavané plochy a nádvorcia	1 321,00 m ²	(intravilán)

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

C. Ťarchy : Hodnotené pozemky sú bez zápisu.

Iné údaje : Hodnotené pozemky sú bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

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 (LV č. 1656, katastrálnej mapy a GP č. 10/2016) bolo vykonané medzi predloženými dokladmi navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov (LV a katastrálnej mapy), vytvorených cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR (doklady nepoužiteľné na právne úkony). Porovnanie použitého listu vlastníctva s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál listu vlastníctva nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti - pozemky parc.č.: 1669/1, 1669/7, 1669/8, 1669/9 a 21478 katastrálne územie Staré Mesto, 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, k.ú. Staré Mesto) :

1.6.1 pozemok parc.č. 1669/19 (v zmysle GP č. 10/2016)

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Poloha nehnuteľnosti (pozemku) v území je zaujímavá, pozemok sa nachádza neďaleko centra mesta, v obytno-administratívnej a oddychovej zóne mesta Bratislava, v zastavanom území mestskej časti Staré Mesto - Podhranie, pri Žižkovej ulici, v katastrálnom území Staré Mesto. Terén je mierne svahovitý až svahovitý, prístup k hodnotenému pozemku je po spevnených asfaltových komunikáciách a dostupnosť je dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom a električkám) je prijateľná dobrá. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) a navyše aj na rozvod káblovej televízie.

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

V čase obhliadky bolo územie, na ktorom sa nachádza aj hodnotený pozemok parc.č. 1669/19 (v zmysle GP č. 10/2016), katastrálne územie Staré Mesto, využívané ako verejné priestranstvo mesta - líniové inžinierske stavby (cestné a pešie komunikácie) so zelenými zatrávnenými plochami.

Budúce využitie pozemku je v zmysle Územného plánu mesta Bratislava a ÚPI č. MAGS OUIČ 44558/16-273365 / 295837/16 (viď prílohy) je funkčné využitie Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č. funkcie 201) - rozvojové územie s regulačným kódom F a parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (č. funkcie 1110) ako stabilizované územie.

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMÍ :

a) občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č. funkcie 201)

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plocha.

SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

- **prevládajúce** : zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.
- **prípustné** : integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.
- **prípustné v obmedzenom rozsahu** : bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu, vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.
- **neprípustné** : zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

b) parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (č. funkcie 1110) - severná časť pozemku

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru...

SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

- **prevládajúce** : parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy.
- **prípustné** : vodné plochy.
- **prípustné v obmedzenom rozsahu** : pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.
- **neprípustné** : parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

c) námestia a ostatné komunikačné plochy - úzky pás popri komunikácii

Sú to verejne prístupné nezastavané plochy v meste, ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úroveň terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, príjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov je spravidla zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné a umelecké diela...

Parcely (vo funkčnej ploche občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu) sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové, čo znamená, že územný plán tu navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Zmena súčasného využitia pozemkov nebola v čase obhliadky zrejímavá a súčasné využívanie pozemku nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využitím nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 1669/1, 1669/7, 1669/8, 1669/9 a 21478 neboli v čase obhliadky evidentné, na pozemkoch neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká neboli zistené a nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Predmetom ohodnotenia je novovzniknutý pozemok parc.č. 1669/19 (v zmysle GP č. 10/2016), vytvorený z častí parciel - parc.č.: 1669/1 (415m²), 1669/7 (596m²), 1669/8 (275m²), 1669/9 (54m²) a 21478 (64m²), pozemky sú klasifikované ako ostatné plochy a zastavaná plocha a nádvorie, zapísané sú na LV č. 1656, v katastrálnom území Staré Mesto. Celková výmera hodnoteného pozemku (p.č. 1669/19) je 1.404,00m².

Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Staré Mesto v lokalite Podhradie, pri Žižkovej ulici, neďaleko nábrežia a historického centra mesta.

Lokalita je z hľadiska umiestnenia zaujímavá, dá sa charakterizovať ako územie obytno-administratívne, s možnosťou oddychu. Využitie pozemkov je v zmysle Územného plánu mesta Bratislava a priloženej územno-plánovacej informácie (ÚPI č. MAGS OUIIC 44558/16-273365 / 295837/16, zo dňa 30.5.2016) pre funkciu Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č. funkcie 201) - rozvojové územie s regulačným kódom F a parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (č. funkcie 1110) ako stabilizované územie.

Terén je mierne svahovitý až svahovitý, prístup k hodnotenému pozemku je po spevnených asfaltových komunikáciách a dostupnosť je dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom a električkám) je prijateľná dobrá. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) a navyše aj na rozvod káblovej televízie.

Pre správne ohodnotenie pozemkov je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly majú najvýznamnejší vplyv na hodnotu pozemku a jedine tieto dva faktory odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosti trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východným 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 (a to pozitívnu aj negatívnu) danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, no predovšetkým možnosťami súčasného a hlavne budúceho využitia hodnotených pozemkov, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad a obmedzení dotknutých pozemkov.

V čase obhliadky boli pozemky, z ktorých bol vytvorený aj hodnotený pozemok parc.č. 1669/19 (v zmysle GP č. 10/2016 katastr. úz. Staré Mesto), využívané väčšinou ako verejné priestranstvo mesta - líniové inžinierske stavby (cestné a pešie komunikácie) so zelenými zatrávenými plochami. Pozemok parc.č. 1669/19 sa nachádza okolo existujúcej stavby a napriek tomu, že tvorí jeden celok, z dôvodu svojho tvaru a počas existencie stavby na parc.č. 1012 využiteľný len ako príľahlý pozemok - záhrada.

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 800,- EUR/m². Odborným posúdením a zhodnoteným všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov 2,25 a hodnotu redukujúcich faktorov (z dôvodu jednak súčasného, ale tiež budúceho možného využitia) 0,65. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

2.1.1.1.1 ŽIŽKOVA ULICA

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1669/19	zastavaná plocha a nádvorie	1404	1404,00	1/1	1404,00 m ²

Obec :

Bratislava

Východisková hodnota :

66,39 EUR/m²

=====

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_S	7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,65
Koeficient intenzity využitia:		
k_V	6. obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5 – 7 podlaží a 1 – 2-podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,15
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	2. obchodná poloha a byty	1,40
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	2,25
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,65

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,65 * 1,15 * 1,15 * 1,40 * 1,50 * 2,25 * 0,65 = 6,7019$

Jednotková hodnota pozemku : $6,7019 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 444,94 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku : $1\,404,00 \text{ m}^2 * 444,94 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{624\,695,76 \text{ EUR}}$

=====

2.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

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

VŠH pozemkov = 624 695,76 EUR

=====

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť :

POZEMOK parc.č. 1669/19 (v zmysle GP č. 10/2016), zapísané na LV č. 1656 ako pôvodné parc.č.: 1669/1, 1669/7, 1669/8, 1669/9 a 21478, katastrálne územie Staré Mesto

Vlastníci :

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

Účel znal.posudku :

Zamýšľaný právny úkon a účel znaleckého posudku nebol zadávateľom definovaný.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
ŽIŽKOVA ULICA	1669/19	1 404,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 1669/19 (v zmysle GP č. 10/2016), vzniknutého z pozemkov parc.č. 1669/1, 1669/7, 1669/8, 1669/9 a 21478, ktoré sú zapísané na LV č. 1656 v katastrálnom území Staré Mesto, metódou polohovej diferenciacie. Vypočítaná hodnota za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétneho hodnoteného pozemku, popísaných v jeho popise. Použitie porovnávacej metódy v plnom význame nebolo vykonané. Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciacie 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 diferenciaciou:
 Všeobecná hodnota pozemkov: 624 695,76 EUR

=====

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

=====

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
ŽIŽKOVA ULICA - parc. č. 1669/19 (1 404 m ²)	624 695,76
Spolu VŠH	624 695,76
Zaokrúhlene	625 000,00

Slovom : **Šesťstodvadsaťpäťtisíc Eur**

=====

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využitím nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 1669/1 (v zmysle GP č. 10/2016) neboli v čase obhliadky evidentné, na pozemku neviazne žiadna ľarcha ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 19.9.2016

Pečiatka :

Podpis :

Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 1656 - čiastočný, k. ú. Staré Mesto, vytvorený dňa 22.8.2016 (18 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 1669/1, 1669/7, 1669/8, 1669/9 a 21478, k. ú. Staré Mesto, vytvorená dňa 19.9.2016 (1 strana)
- GP č. 10/2016 na oddelenie pozemku parc.č.: 1669/19 + výkaz výmer, k. ú. Staré Mesto, overený pod č. 1771/2016 zo dňa 7.9.2016 (3 strany)
- ÚPI č. MAGS OUIČ 44558/16-273365 / MAG 295837/16, vydaná Magistrátom hl. m. SR Bratislavy, zo dňa 30.5.2016 (3 strany)
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta (1 strana)
- Objednávka č. OTS1601896 - SNM/16/037/MK, daná Hl. m. SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 10.8.2016 (1 strana)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 28/2016 znaleckého denníka č. 1/2016, znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 28/2016.

Podpis znalca :