

Znalec: Ing. Igor Niko, Ul. ČSLA 566/2, 972 17 Kaniaňka, tel. 0902 914455
Zadávatel: Hlavné mesto SR Bratislava, Oddelenie majetkových vzťahov, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, Slovenská republika
Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS2201933, SNM/22/040/AK zo dňa 28.04.2022 (doručená dňa 02.05.2022 elektronicky)

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 10/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemky KN C 4666 a 4667 k. ú. Petržalka, pozemky KN C 967 a 968 k.ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V a pozemky KN C 18168/2 a 18170/2 k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): 56 (32 listov príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x v písomnej forme pre zadávateľa
1 x v elektronickej podobe pre zadávateľa (CD nosič)
1 x v písomnej forme pre znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemky KN C 4666 a 4667 k.ú. Petržalka, pozemky KN C 967 a 968 k.ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V a pozemky KN C 18168/2 a 18170/2 k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, za účelom plánovanej zámeny pozemkov medzi Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu SR a hlavným mestom SR Bratislavou.

2. Dátum vyžiadania posudku: 28.04.2022

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 10.05.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 10.05.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2201933, SNM/22/040/AK zo dňa 28.04.2022 (doručená dňa 02.05.2022 elektronicky)
- UPI - List č. MAGS OUIK 52297/2022-283720 zo dňa 05.05.2022
- Situácie s vyznačením predmetných parciel

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 1748 na parcelu KN C 967, 968, 4666 a 4667, k.ú. Petržalka, obec Bratislava - Nové Mesto, okres BratislavaV, zo dňa 09.05.2022, zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk>
- Kópia z katastrálnej mapy p.č. 967 a 968, k.ú. Petržalka, obec Bratislava - Nové Mesto, okres BratislavaV, zo dňa 09.05.2022, zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster>
- Kópia z katastrálnej mapy p.č. 4666 a 4667, k.ú. Petržalka, obec Bratislava - Nové Mesto, okres BratislavaV, zo dňa 09.05.2022, zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster>
- Výpis z listu vlastníctva č. 3673 na parcelu KN C 18168/2 a 18170/2 k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, zo dňa 09.05.2022, zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk>
- Kópia z katastrálnej mapy p.č. 18168/2 a 18170/2 k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, zo dňa 09.05.2022, zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster>
- Obhliadka predmetu ohodnotenia, dňa 10.05.2022
- Fotodokumentácia predmetu ohodnotenia zo dňa 10.05.2022
- Ponukové ceny porovnateľných nehnuteľností v Bratislave k.ú. Petržalka a k.ú. Vinohrady, Zdroj: www.nehnuteľnosti.sk
- Verejne dostupné dokumenty mesta Bratislava na stránke <https://zverejnovanie.bratislava.sk>

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášok č. 626/2007 Z.z., vyhl. č.605/2008 Z.z., vyhl. č. 47/2009 Z.z., vyhl. č.254/2010 Z.z. a vyhl. č.213/2017 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách straty času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z..
- Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Inzeráty z web stránok realitných kancelárií na predaj pozemkov v lokalite.
- Verejne dostupné informácie z portálu mesta a obce

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prípadná zámena pozemkov

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Hodnotenie nehnuteľností je vykonané v súlade s prílohou číslo 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z , vyhl. č. 47/2009, vyhl.č. 254/2010 Z.z. a vyhl.č. 213/2017. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2022. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie a porovnávacia metóda.

Zdôvodnenie vylúčenia ostatných metód:

Výnosová hodnota nie je vypočítaná nakoľko predmetom ohodnotenia nie je nehnuteľnosť, ktorá by dosahovala výnos formou prenájmu.

Definície základných pojmov

a1) 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 neprimeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V zmysle prílohy č. 3 vyhl. MSSR č. 492/2004 v znení neskorších predpisov je možné všeobecnú hodnotu pozemkov stanoviť viacerými metódami · porovnávacou metódou (porovnanie s už realizovanými prevodmi aspoň troch porovnateľných nehnuteľností), · výnosovou metódou (kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom 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) alebo metódou polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie

Základným a najdôležitejším faktorom vplývajúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, je jeho poloha v sídelnom útvaru a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplývajúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde:

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)
- Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.
- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

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

- k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

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

Porovnávací metóda

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [\text{€}]$$

kde M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Možno ju stanoviť aritmetickým alebo váhovým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných pozemkov. Výber vhodného postupu vykoná znalec.

Výnosová metóda

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = OZ/k [\text{€}],$$

kde

OZ – je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení

formou prenájmu pozemku. Stanový sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov.
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

Výpočet je vykonaný podľa metodiky programu HYPO 20. 00. 001

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Ohodnocovaný pozemok parc. č. KN C 967 (o výmere 4947 m²) katastrálne územie Petržalka, evidovaný na LV 1748 ako zastavané plochy a nádvorie, identifikovaný ako pozemok na ktorom je nebytová budova označená súp. číslom (vlastník pozemku nie je vlastník stavby postavené na tomto pozemku) v bezpodielovom vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

Ohodnocovaný pozemok parc. č. KN C 968 (o výmere 17202 m²) katastrálne územie Petržalka, evidovaný na LV 1748 ako zastavané plochy a nádvorie, identifikovaný ako pozemok na ktorom je dvor, v bezpodielovom vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

Ohodnocovaný pozemok parc. č. KN C 4666 (o výmere 1832 m²) katastrálne územie Petržalka, evidovaný na LV 1748 ako zastavané plochy a nádvorie, identifikovaný ako pozemok na ktorom je nebytová budova označená súp. číslom (vlastník pozemku nie je vlastník stavby postavené na tomto pozemku) v bezpodielovom vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

Ohodnocovaný pozemok parc. č. KN C 4667 (o výmere 4198 m²) katastrálne územie Petržalka, evidovaný na LV 1748 ako zastavané plochy a nádvorie, identifikovaný ako pozemok na ktorom je dvor v bezpodielovom vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

Ohodnocovaný pozemok parc. č. KN C 18168/2 (o výmere 533 m²) katastrálne územie Vinohrady, evidovaný na LV 3673 ako zastavané plochy a nádvorie, identifikovaný ako pozemok využívaný podľa druhu pozemku (vlastník pozemku nie je vlastník stavby postavené na tomto pozemku) v bezpodielovom vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

Ohodnocovaný pozemok parc. č. KN C 18170/2 (o výmere 2612 m²) katastrálne územie Vinohrady, evidovaný na LV 3673 ako ostatná plocha, identifikovaný ako pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok, v bezpodielovom vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

Ťarchy:

Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na zaťaženom pozemku registra C KN parcelné číslo 18170/2 zriadenie a uloženie kanalizačnej prípojky, užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie kanalizačnej prípojky, vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie kanalizačnej prípojky, a to v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. ov G1-2050/2021 zo dňa 14.10.2021 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 18168/5, podľa V-9098/2022 zo dňa 04.05.2022.

Čiastkový výpis z listu vlastníctva tvorí prílohu znaleckého posudku. Kompletný list vlastníctva je pre veľký rozsah nahratý na CD.

c) Údaje o obhliadke a zameraní nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia bola znalcom vykonaná dňa 10.05.2022 bez prítomnosti zástupcu objednávateľa.

d) Technická dokumentácia:

Vzhľadom ku skutočnosti, že predmetom ohodnotenia sú pozemky, nebola technická dokumentácia k vypracovaniu posudku požadovaná.

e) Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností:

Objednávateľ zabezpečil právnu dokumentáciu, ktorú tvorí územno plánovacia informácia zo dňa 05.05.2022 a situácie s vyznačením predmetných parciel. Dokumentácia zo súboru popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností je v súlade so skutkovým stavom.

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

- pozemok KN C 967, katastrálne územie Petržalka
- pozemok KN C 968, katastrálne územie Petržalka
- pozemok KN C 4666, katastrálne územie Petržalka
- pozemok KN C 4667, katastrálne územie Petržalka
- pozemok KN C 18168/2, katastrálne územie Vinohrady
- pozemok KN C 18170/2, katastrálne územie Vinohrady

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

- Budovy postavené na parcelách

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

a) Analýza polohy nehnuteľností

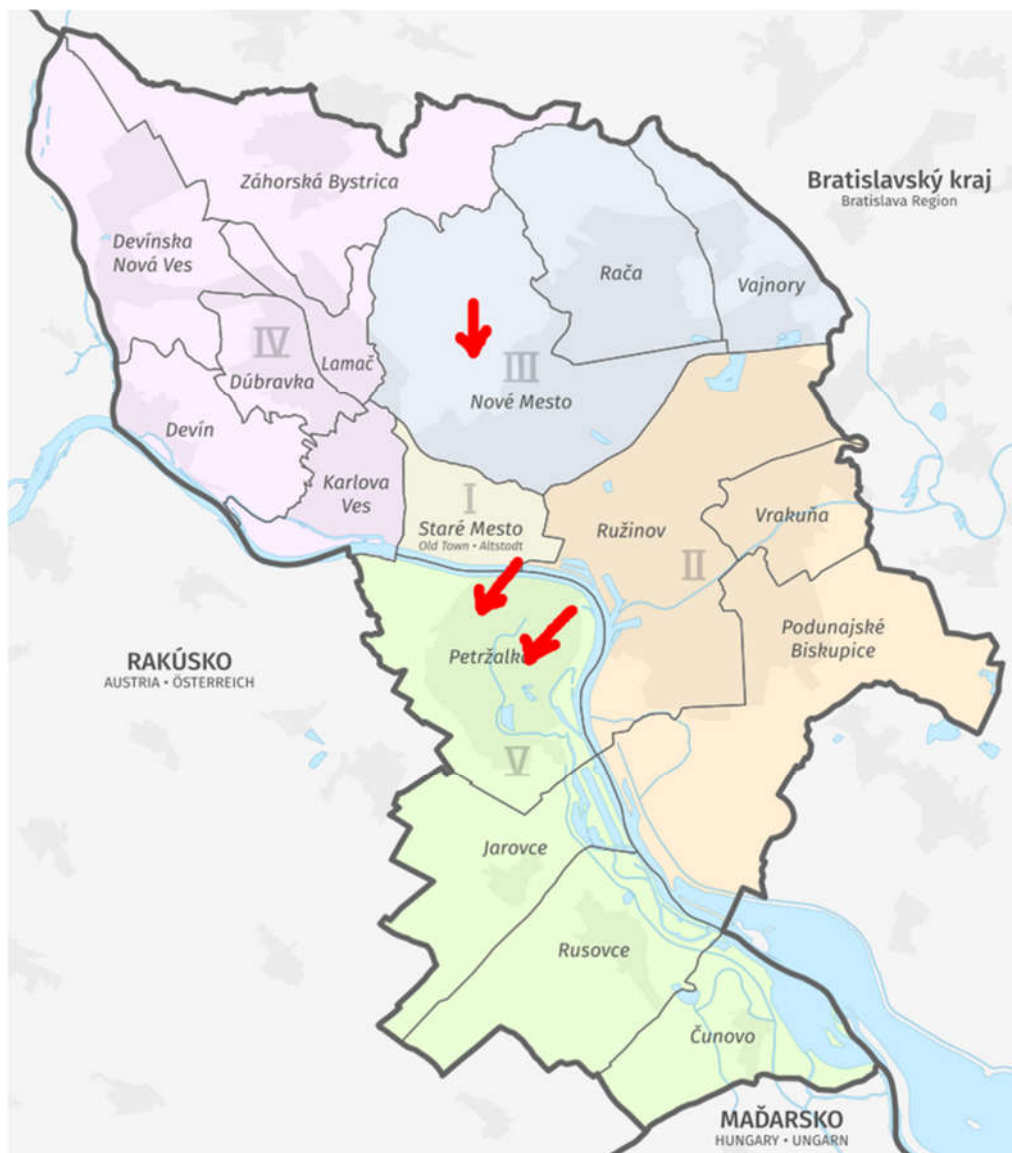
Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v Bratislave v mestskej časti Petržalka a Nové Mesto. Petržalka je mestská časť Bratislavy s najväčším počtom obyvateľov a jedna z najhustejšie obývaných oblastí na Slovensku i v strednej Európe. Nachádza sa na pravom brehu rieky Dunaj a v súčasnosti má viac ako 113 000 obyvateľov. S ľavým brehom Dunaja ju spája 5 mostov (Starý most, Most SNP, Prístavný most, Most Lafranconi a Most Apollo).

Podstatná časť Petržalky je zastavaná betónovými panelovými obytnými domami. Nachádzajú sa tu aj dve prírodné

jazerá: štrkový Veľký Draždiak a Malý Draždiak. Centrálnu zónu tvorí Chorvátske rameno, vodohospodársky kanál

odvádzajúci spodnú vodu a časti kopírujúce trasu niekdajšieho ramena Dunaja, po ktorom má meno. Nechýba ani obchodné a zábavné centrum Aupark, obchodná zóna Danubia, priemyselná zóna v priestoroch bývalej továrne Matador a taktiež dostihová dráha. Petržalka bola budovaná ako sídlisko, nemá teda jasne definované centrum. Za centrum Petržalky ako mestskej časti je možné považovať napríklad Námestie hraničiarov. V posledných rokoch však v Petržalke prebieha intenzívna výstavba, ktorej cieľom je premeniť Petržalku na plnohodnotné mesto. Vybudované je Petržalské korzo, chodník pre chodcov a cyklistov, spájajúci ľavobrežné centrum Bratislavy od Nového mosta s petržalskou medzinárodnou železničnou stanicou. Nobelovo námestie patrí medzi najznámejšie a najkrajšie petržalské námestia. Do Petržalky patrí aj nové Námestie Jána Pavla II. neďaleko ulice Markova.

V Bratislave v mestskej časti Nové Mesto v okrese Bratislava III, ktorá je rozdelená na katastrálne územia Nové Mesto a Vinohrady a mestská časť Ružinov, ktorá je rozdelená na katastrálne územia Ružinov, Trnávka a Nivy. Mestská časť má rozlohu 37,5 km², počet obyvateľov okolo 37 500. Mestská časť sa delí na katastrálne územia: Nové Mesto a Vinohrady. Nami ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v miestnej časti Vinohrady. Na severovýchode ju ohraničuje mestská časť Rača, na juhovýchode Račianska ulica.



b) Analýza využitia nehnuteľností

Jednotlivé nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území mesta. Parcely sú buď zastavané stavbami občianskej výstavby (škola, bývalá MŠ a vzdelávací inštitút), alebo tvoria najbližšie okolie týchto objektov (dvor pri škole, voľný pozemok pri vzdelávacom inštitúte). Dopravné možnosti ponúka mestská hromadná doprava so zastávkami MHD v dostupnej/bezprostrednej blízkosti, podľa druhu nehnuteľnosti. Dostupnosť centra mesta Bratislavy, jej mestských častí a dôležitých lokalít, zabezpečujú miestne komunikácie mesta. Hustá sieť hromadnej dopravy zabezpečuje pomerne rýchle spojenie s celou Bratislavou. V danom mieste a v dosahu dopravy sú dostatočné možnosti zamestnania a nezamestnanosť sa pohybuje v rozsahu do 5 %. V Bratislave je dopyt po nehnuteľnostiach vyšší ako ponuka. Na pozemkoch sú dostupné pripojenia na inžinierske a komunikačné siete (pitná voda, kanalizácia, elektrika, plyn, telefón, káblová televízia). Dopravné spojenie s centrom hlavného mesta zabezpečuje mestská hromadná doprava (autobusy, trolejbusy, električky). Posudzované stavby sú podľa názoru znalca problematické nehnuteľnosti, z dôvodu pôvodného technického stavu, zanedbanej údržby a potreby investovania do modernizácie. Podľa vyjadrenia UPI sú posudzované územia stabilizované. Pozemky v k.ú. Vinohrady ležia v území pre ktoré sa v súčasnosti spracováva Územný plán zóny Krahulčia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

V danej oblasti neboli zistené ďalšie zvýšené riziká pre využívanie pozemkov na plánovaný účel.

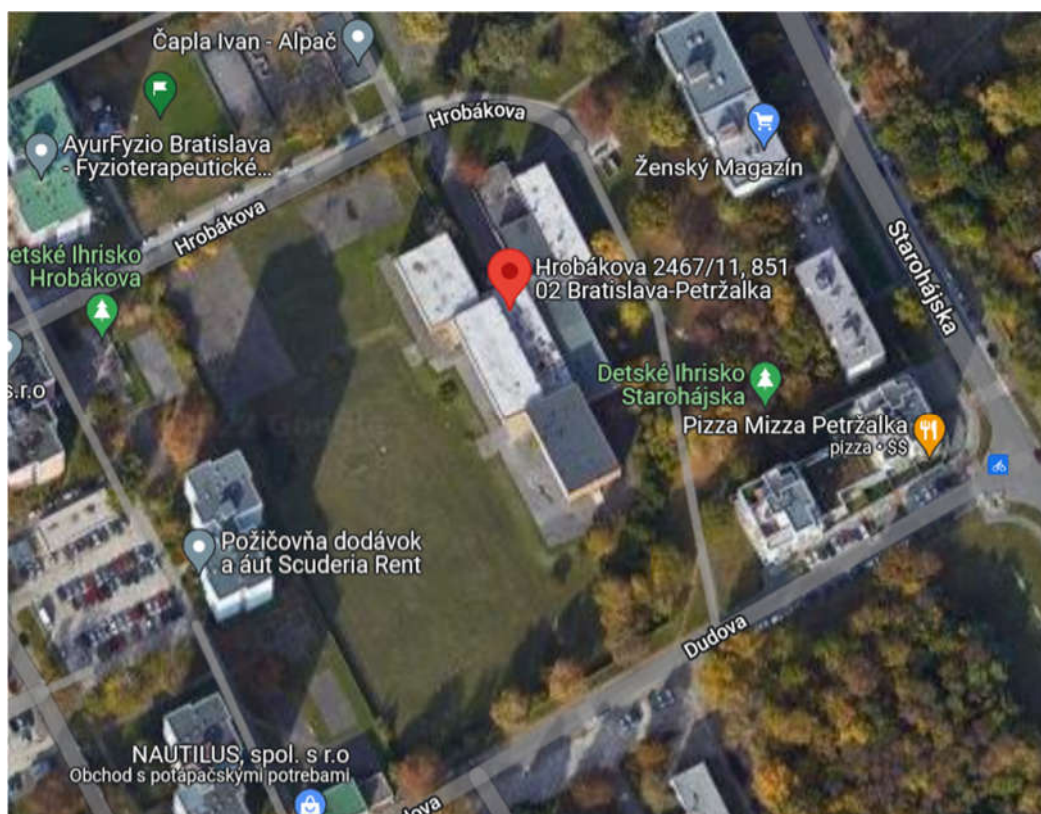
2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky KN C 967 a 968 k.ú. Petržalka

POPIS

Pozemok par.č. KN C 967 katastrálne územie Petržalka, je identifikovaný na LV 1748 je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoría. Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súp. číslom. Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2467 evidovanej na pozemku parcelné číslo 967 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3606. Pozemok sa nachádza na ulici Hrobákova v mestskej časti Petržalka v miestnej časti Háje. Pozemok je v plnom rozsahu zastavaný budovou so s.č. , ktorá slúži ako školské zariadenie - Obchodná akadémia Imricha Karvaša.

Pozemok KN C 968 katastrálne územie Petržalka, je identifikovaný na LV 1748 je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoría a tvorí školský areál Obchodnej akadémie. Pozemok je oplotený a udržiavaný.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
967	zastavaná plocha a nádvorie	4947,00	1/1	4947,00
968	zastavaná plocha a nádvorie	17202,00	1/1	17202,00
Spolu výmera				22 149,00

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	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	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	5,1480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,1480$	341,78 €/m²

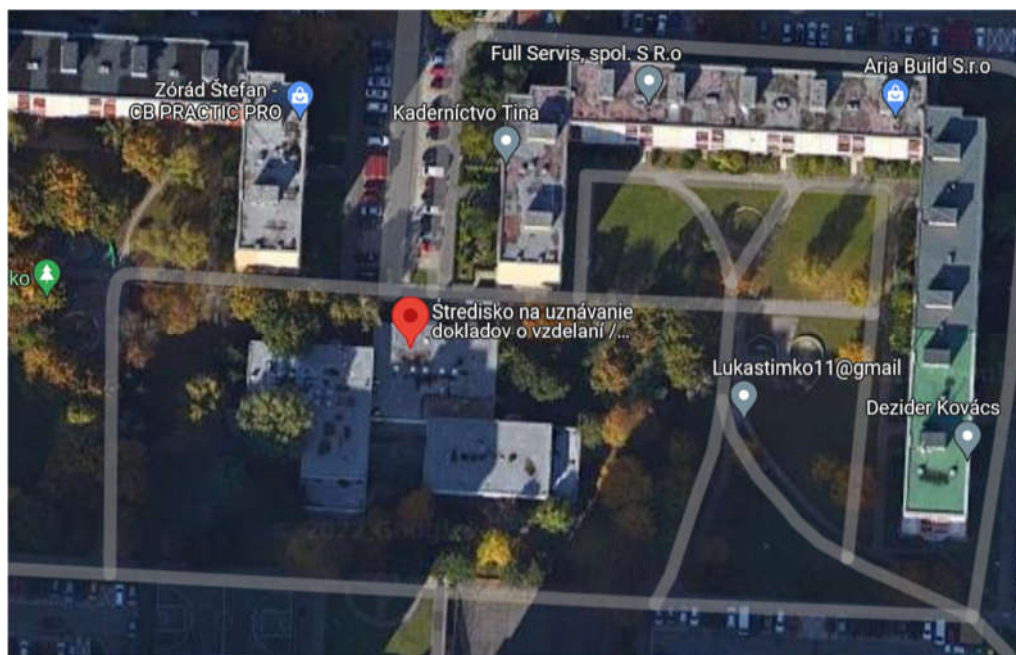
VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 967	$4\,947,00 \text{ m}^2 * 341,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 690 785,66
parcely č. 968	$17\,202,00 \text{ m}^2 * 341,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 879 299,56
Spolu		7 570 085,22

2.1.1.2 Pozemky KN C 4666 a 4667, k.ú. Petržalka, ulica Černyševského**POPIS**

Pozemok par.č. KN C 4666 katastrálne územie Petržalka, je identifikovaný na LV 1748 je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria. Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súp. číslom. Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1279 evidovanej na pozemku parcelné číslo KN C 4666 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2324. Pozemok sa nachádza na ulici Černyševská v mestskej časti Petržalka v miestnej časti Dvory. Pozemok je v plnom rozsahu zastavaný budovou so s.č. , ktorá slúžila ako školské zariadenie - objekt bývalej MŠ v súčasnej dobe patriaci Min. školstva.

Pozemok KN C 4667 katastrálne územie Petržalka, je identifikovaný na LV 1748 je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria a tvorí areál . Pozemok je oplotený a udržiavaný.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4666	zastavaná plocha a nádvorie	1832,00	1/1	1832,00
4667	zastavaná plocha a nádvorie	4198,00	1/1	4198,00
Spolu výmera				6 030,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HM} = 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	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	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k _s <i>nehnutelnosť má lepší prístup k centru na hlavný dopravný uzol</i>	1,40
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,40 * 1,00$	5,5440
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,5440$	368,07 €/m²

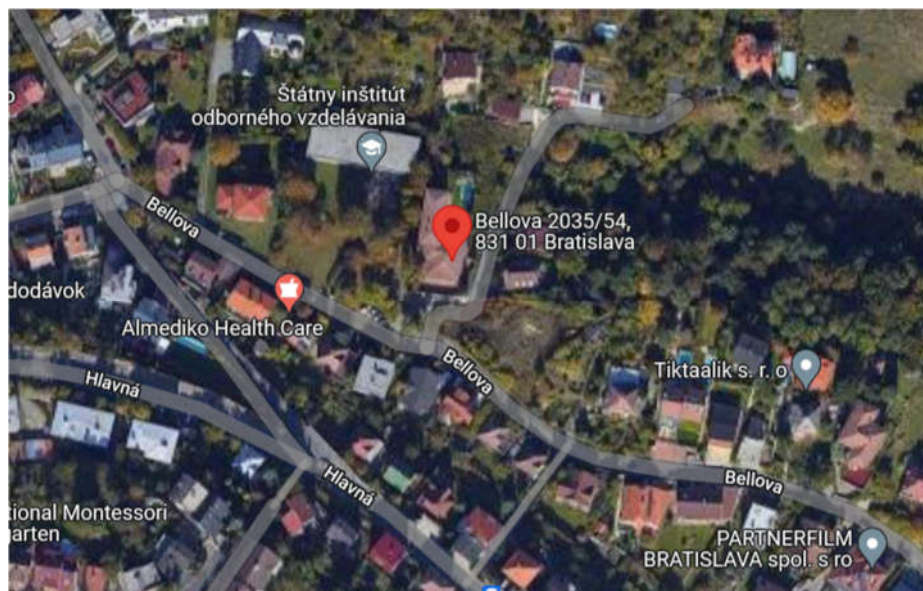
VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 4666	$1\,832,00 \text{ m}^2 * 368,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	674 304,24
parcely č. 4667	$4\,198,00 \text{ m}^2 * 368,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 545 157,86
Spolu		2 219 462,10

2.1.1.3 Pozemky KN C 18168/2 a 18170/2, k.ú.Vinohrady, ulica Bellova**POPIS**

Pozemok par.č. KN C 18168/2 katastrálne územie Vinohrady, je identifikovaný na LV 3673 je evidovaný ako zastavané plochy a nádvorie. Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova so s.č. právny vzťah k stavbe súpisné číslo 277 evidovanej na pozemku parcelné číslo 18168/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3701. Pozemok sa nachádza na ulici Bellova. Ulica sa nachádza v kopcovitom teréne bratislavskej Koliby. Začína na križovatke s Hlavnou ulicou a vedie súběžne s ňou až po Jeséniovu ulicu. Jej zástavbu tvoria prevažne rodinné domy. Je to lukratívna časť Bratislavy. Pozemok je zastavaný bodovou, ktorá slúžila pre Štátny inštitút odborného vzdelávania. Momentálne je nevyužívaná.

Pozemok par.č. KN C 18170/2 katastrálne územie Vinohrady, je identifikovaný na LV 3673 je evidovaný ako ostatná plocha. Je to pozemok mierne svahovitý, ku hlavnej komunikácii vedie schodisko a spevnená komunikácia. Pozemok je neoploštený. Sčasti je zatravnovaný s výsadbou vzrastlých drevín a časť sú spevnené plochy. Pozemok tvorí okolie budovy. Na pozemku je neidentifikovaná šachta.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
18168/2	zastavaná plocha a nádvorie	533,00	1/1	533,00
18170/2	ostatná plocha	2612,00	1/1	2612,00
Spolu výmera				3 145,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v nákupných mestách, 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	1,80
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	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s	2,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Pozemok zaťažený vecným bremenom</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 0,80$	6,1776
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,1776$	410,13 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 18168/2	$533,00 \text{ m}^2 * 410,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	218 599,29
parcels č. 18170/2	$2 612,00 \text{ m}^2 * 410,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 071 259,56
Spolu		1 289 858,85

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

2.1.2.1 Pozemky KN C 967, 968, 4666 a 4667 k.ú. Petržalka

POPIS

Pre porovnanie boli v danom mieste a čase získané ponuky na predaj obdobných pozemkov prostredníctvom internetového portálu - ponuky realitných kancelárií a ponuky skutočne realizovaných predajov dostupné na verejných portáloch na vybrané pozemky, ktoré sa veľkosťou ako aj polohou najviac podobajú hodnoteným pozemkom. Pre lepšie porovnanie boli vybraté pozemky v tej istej obci a podobný spôsob využitia. Ponuky tvorí súbor troch pozemkov, ktoré boli upravené o polohové a fyzikálne faktory. V polohových faktoroch je zohľadnená dostupnosť do centra obce, vybavenosť objektov, príslušenstvo a ich účelové využitie. Možný postup úpravy všetkých druhov faktorov hodnotenej nehnuteľnosti percentuálnou formou je nasledovný:

faktor je z intervalu (1% a menej), hodnotená nehnuteľnosť má horšie podmienky oproti porovnateľnej nehnuteľnosti (odporúčaná hodnota 0% až -100%, v prípade -101% je vhodné najst' vhodnejšiu porovnávanú nehnuteľnosť)

faktor je o hodnote =0%, hodnotený pozemok má rovnaké podmienky oproti porovnateľným nehnuteľnostiam
faktor je v intervale (0% a viac), hodnotená nehnuteľnosť má lepšie podmienky oproti porovnateľným nehnuteľnostiam(odporúčaná hodnota intervalu 0% až + 100%, v prípade hodnoty +101% a viac je treba najst' vhodnejšiu porovnávaciu nehnuteľnosť)

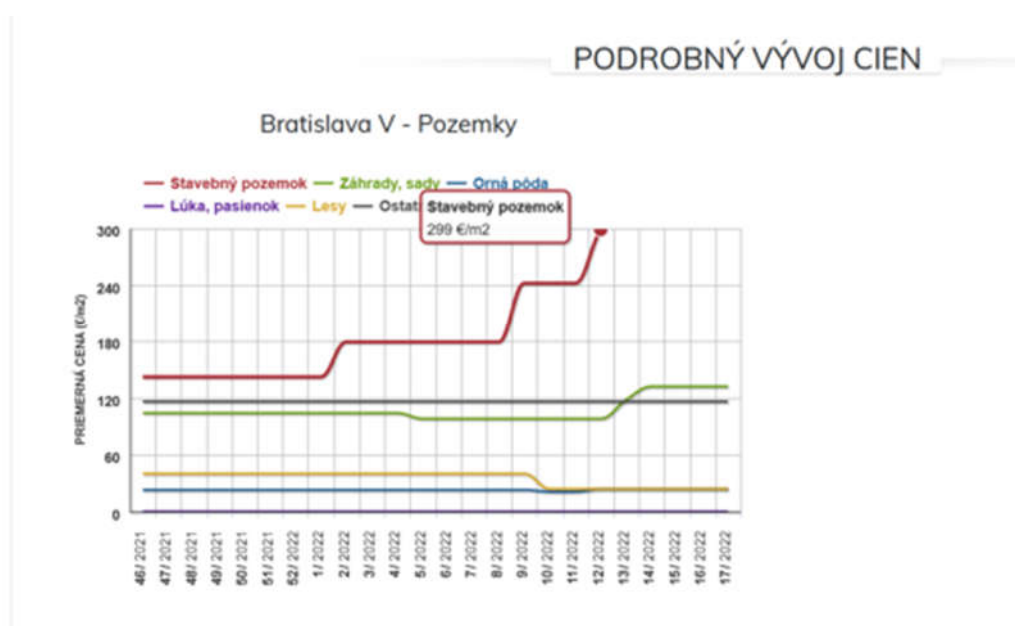
Ekonomický faktor:

Infraštruktúra: (inžinierske siete, prístup k pozemku, vzdialenosť komunikácie, tvar a výmera)

Atraktivita polohy: (poloha nehnuteľnosti, okolité prostredie) Ponúkané pozemky sú na voľnej ploche, nenarušené existujúcou zástavbou

Vzťah k centru: (poloha voči obci) Porovnávacie pozemky sú v tej istej lokalite

Tvar a výmera: (druh nožnej zástavby) Porovnávané pozemky sú nepomerne väčšie rozlohou ako hodnotený pozemok.



Z analýzy priemerných ponukových cien pozemkov v Bratislave – V v období 46.týždeň 2021 - 17. týždeň 2022 vyplýva, priemerná ponuková cena pozemkov v danom mieste bola v 17.týždni 2022 na úrovni 299 €/m².

V tejto hodnote sú započítané všetky v danom období inzerované voľné (nezastavané) pozemky bez ohľadu na ich polohu v rámci okresu Bratislava V, výmeru, prípadnú svahovitosť a orientáciu na svetové strany a pod. Predmetom ohodnotenia je však pozemok zastavaný nebytovou budovou, nemožno naň nazerať ako na voľný stavebný pozemok. Nezastavané stavebné pozemky majú vyššiu hodnotu, ako zastavané pozemky v danom mieste a čase ohodnotenia. Napriek tejto skutočnosti a skutočnosti, že ide o ponukové ceny však možno konštatovať, že o pozemky, ktoré sú predmetom ohodnotenia, je k rozhodnému dátumu zvýšený záujem o kúpu, vyplývajúci predovšetkým z ich polohy a nedostatku pozemkov v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
967	zastavaná plocha a nádvorie	4947,00	1/1	4947,00
968	zastavaná plocha a nádvorie	17202,00	1/1	17202,00
Spolu výmera				22 149,00

Počet MJ pozemku:

25 294,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov**Ponuka 1****Čl. 3
Forma vyrovnania**

1) Podľa znaleckého posudku č. 9/2021 zo dňa 07.04.2021, ktorý vyhotovila spoločnosť CENEKON s.r.o., Einsteinova 3677/11, 851 01 Bratislava, znalcom Ing. Jozefom Polášekom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností bola všeobecná hodnota pozemku parc. č. 4620/12 k. ú. Petržalka stanovená na sumu 341,78 Eur/m², celkom na sumu 13 329,42 Eur a všeobecná hodnota pozemku parc. č. 4690/122 k. ú. Petržalka stanovená na sumu 154,06 Eur/m², celkom na sumu 30 657,94 Eur.

2) Zmluvné strany sa dohodli, že zámena pozemkov podľa čl. 2 ods. 1 písm. a), b) tejto zmluvy sa uskutoční bez vzájomného finančného vysporiadania.

**Čl. 4
Vyhlásenia zmluvných strán**

1) Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oboznámené so stavom zamieňaných pozemkov a v takomto stave ich preberajú.

Druh dokladu:	Kúpna zmluva
Identifikácia dokladu:	Zámenná zmluva
Dátum k dokladu:	27. 5. 2021
Počet MJ pozemkov:	39,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	13 329,42 €
Cena pozemku na MJ:	341,78 €/m ²

Ponuka 2



Predaj pozemku na Dolnozemskej ceste

Dolnozemská cesta, Petržalka (Bratislava V)

1953 m²

5.5.2022 • KOMERČNÁ ZÓNA PETRŽALKA • HOFFMANN REAL, S.R.O.

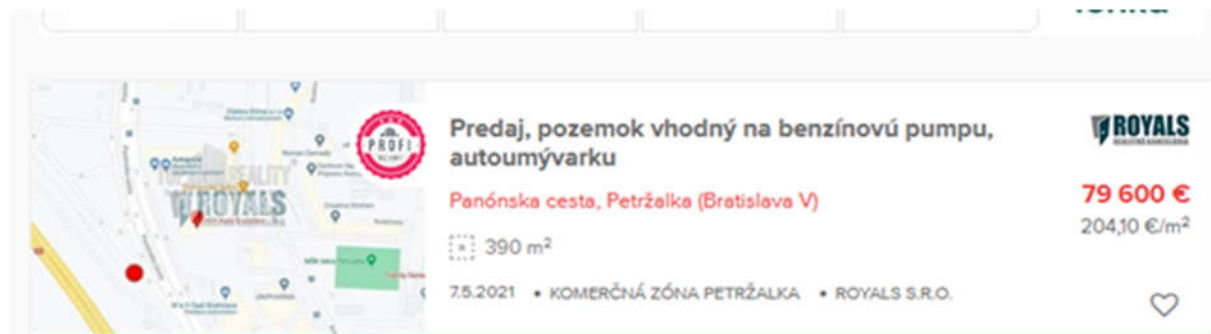


644 490 €
330,00 €/m²



Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	https://www.topreality.sk/predaj-pozemku-na-dolnozemskej-ceste-r7719999.html
Dátum k dokladu:	5. 5. 2022
Počet MJ pozemkov:	1 953,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	644 490,00 €
Cena pozemku na MJ:	330,00 €/m ²

Ponuka 3



Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu: <https://www.topreality.sk/predaj-pozemok-vhodny-na-benzinovu-pumpu-autoumyvarku-r7643644.html>
Dátum k dokladu: 5. 5. 2022
Počet MJ pozemkov: 390,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 79 600,00 €
Cena pozemku na MJ: 204,10 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Ponuka 1	Ponuka 2	Ponuka 3
Cena porovnateľného majetku [€]	13 329,42 (realizovaná cena)	644 490,00 (ponuková cena)	79 600,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	341,78	330,00	204,10
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - aktuálnosť porovnateľnej ceny	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - pozemky sú z porovnateľných častí mesta	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Fyzické faktory - porovnávané pozemky sú svojim využitím a svojou rozlohou porovnateľné s hodnotenými pozemkami	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Spolu:	± 0,00 %	- 15,00 %	- 15,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	341,78	280,50	173,49
Priemerná porovnateľná hodnota			265,26 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Ponuka 1: $341,78 + 341,78 \cdot (+0,0000 + 0,0000 + 0,0000) = 341,78 \text{ €/m}^2$

Ponuka 2: $330,00 + 330,00 \cdot (-0,0500 - 0,0500 - 0,0500) = 280,50 \text{ €/m}^2$

Ponuka 3: $204,10 + 204,10 \cdot (-0,0500 - 0,0500 - 0,0500) = 173,49 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(341,78 + 280,50 + 173,49) / 3 = 265,26 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		265,26 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VŠH_{POZ} = 25294 \text{ m}^2 \cdot 265,26 \text{ €/m}^2$	6 709 486,44 €

2.1.2.2 Pozemky KN C 18168/2 a 18170/2, k.ú. Vinohrady, ulica Bellova

POPIS

Pre porovnanie boli v danom mieste a čase získané ponuky na predaj obdobných pozemkov prostredníctvom internetového portálu - ponuky realitných kancelárií a ponuky skutočne realizovaných predajov dostupné na verejných portáloch na vybrané pozemky, ktoré sa veľkosťou ako aj polohou najviac podobajú hodnoteným pozemkom. Pre lepšie porovnanie boli vybraté pozemky v tej istej obci a podobný spôsob využitia. Ponuky tvoria súbor štyroch pozemkov, ktoré boli upravené o polohové a fyzikálne faktory. V polohových faktoroch je zohľadnená dostupnosť do centra obce, vybavenosť objektov, príslušenstvo a ich účelové využitie.

Možný postup úpravy všetkých druhov faktorov hodnotenej nehnuteľnosti percentuálnou formou je nasledovný: faktor je z intervalu (1% a menej), hodnotená nehnuteľnosť má horšie podmienky oproti porovnateľnej nehnuteľnosti (odporúčaná hodnota 0% až -100%, v prípade -101% je vhodné nájsť vhodnejšiu porovnávanú nehnuteľnosť)

faktor je o hodnote =0%, hodnotený pozemok má rovnaké podmienky oproti porovnateľným nehnuteľnostiam faktor je v intervale (0% a viac), hodnotená nehnuteľnosť má lepšie podmienky oproti porovnateľným nehnuteľnostiam (odporúčaná hodnota intervalu 0% až +100%, v prípade hodnoty +101% a viac je treba nájsť vhodnejšiu porovnávaciu nehnuteľnosť)

Ekonomický faktor: Získané ponuky boli znížené jednotne o 5-10% vzhľadom k tomu, že sa jedná o ponuky realitných kancelárií (ceny bývajú čiastočne nadsadené z titulu možného dohadovacieho konania). Pozemky skutočne predané podľa kúpnych zmlúv neboli upravené.

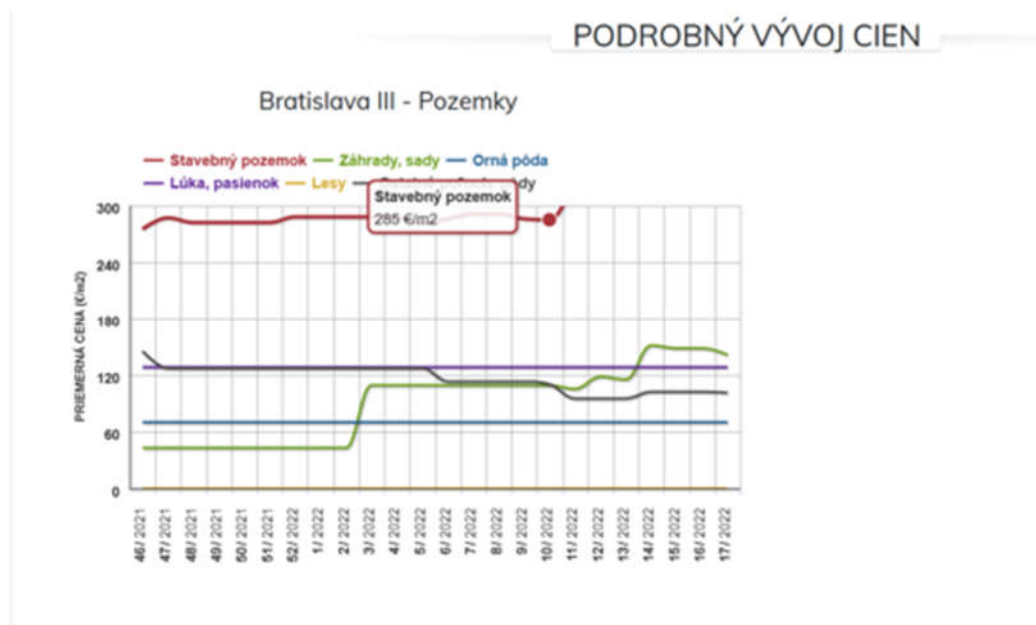
Infraštruktúra: (inžinierske siete, prístup k pozemku, vzdialenosť komunikácie, tvar a výmera)

Podstatnými kritériami posudzovanými v rámci fyzikálnych faktorov je vzdialenosť a dostupnosť inžinierskych sietí, verejnej komunikácie a možný prístup na pozemok)

Atraktivita polohy: (poloha nehnuteľnosti, okolité prostredie) Ponúkané pozemky z realitnej kancelárie sú na voľnej ploche, nenarušené existujúcou zástavbou

Vzťah k centru: (poloha voči obci) Porovnávané pozemky sú mimo centra obce ale v tej istej lokalite.

Tvar a výmera: (druh novej zástavby) Porovnávané pozemky sú primerané rozlohou ako hodnotený pozemok.



Z analýzy priemerných ponukových cien pozemkov v Bratislave – Novom Meste v období 46.týždeň 2021 - 17. týždeň 2022 vyplýva, priemerná ponuková cena pozemkov v danom mieste bola v 17.týždni 2022 na úrovni 285 €/m².

V tejto hodnote sú započítané všetky v danom období inzerované voľné (nezastavané) pozemky bez ohľadu na ich polohu v rámci okresu Bratislava III, výmeru, prípadnú svahovitosť a orientáciu na svetové strany a pod. Predmetom ohodnotenia je však pozemok zastavaný nebytovou budovou, nemožno naň nazerať ako na voľný stavebný pozemok. Nezastavané stavebné pozemky majú vyššiu hodnotu, ako zastavané pozemky v danom mieste

a čase ohodnotenia. Napriek tejto skutočnosti a skutočnosti, že ide o ponukové ceny však možno konštatovať, že o pozemky, ktoré sú predmetom ohodnotenia, je k rozhodnému dátumu zvýšený záujem o kúpu, vyplývajúci predovšetkým z ich polohy a nedostatku pozemkov v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
18168/2	zastavaná plocha a nádvorie	533,00	1/1	533,00
18170/2	ostatná plocha	2612,00	1/1	2612,00
Spolu výmera				3 145,00

Počet MJ pozemku: 3 145,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

Ponuka 1

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom pozemku parcely registra „C“ č. 18437/112 – záhrada o výmere 191 m² v katastrálnom území Vinohrady, obec Bratislava – Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísanom na liste vlastníctva č. 6747 (ďalej len „**pozemok**“), ktorý vznikol odčlenením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 18437/1 – záhrada o výmere 2256 m², na základe geometrického plánu č. 68/2018, úradne overeného dňa 26.06.2018 pod číslom 1403/2018.
2. Prevod pozemku špecifikovaného v bode 1 tohto článku bol schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 32/18 dňa 07.12.2021 za podmienky, že Kúpna zmluva bude podpísaná kupujúcim v lehote do 60 dní odo dňa schválenia uznesenia miestnym zastupiteľstvom a kúpna cena bude uhradená v lehote 30 dní odo dňa uzatvorenia Kúpnej zmluvy.

1

Predmet Kúpnej zmluvy

1. Predmetom tejto Kúpnej zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva k pozemku špecifikovanému v čl. I. bode 1 tejto Kúpnej zmluvy v podiele 1/1 v prospech kupujúceho.
2. Predávajúci vyhlasuje, že tento predaj bol schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Nové Mesto ako priamy predaj podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ako prípad hodný osobitného zreteľa, ktorý spočíva v prevode majetku mesta nadobúdateľovi, ktorý je vlastníkom susediacej nehnuteľnosti.
3. Kupujúci vyhlasuje, že je so stavom predmetu kúpy oboznámený a v takomto stave ho v celosti kupuje do svojho výlučného vlastníctva.

Článok III. Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 32/18 dňa 07.12.2021 dohodli na kúpnej cene za predmet kúpy uvedený v čl. I bode 1 v spojení s čl. II. bodom 1 tejto Kúpnej zmluvy vo výške **47 750 €** (slovom: štyridsaťsedemtisícšesťdesiat eur).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena bude kupujúcim zaplatená v lehote 30 dní odo dňa uzavretia Kúpnej zmluvy, bezhotovostným prevodom nasledovne:
 - a) 40 % kúpnej ceny t.j. suma vo výške **19 100 EUR** (slovom: devätnásťtisícjednoto eur) bude uhradená na bankový účet Hlavného mesta SR Bratislavy SK63 7500 0000 0000 2582 6423, vedený v peňažnom ústave Československá obchodná banka a.s. s označením variabilného symbolu 012022.
 - b) 60 % kúpnej ceny t.j. suma vo výške **28 650 EUR** (slovom: dvadsaťosemtisícšesťdesiat eur) bude uhradená na bankový účet Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto SK03 5600 0000 0018 0034 9037, vedený v peňažnom ústave Prima banka Slovensko, a.s. s označením variabilného symbolu 012022.

Druh dokladu: Kúpna zmluva
Identifikácia dokladu: Kúpna zmluva č. ÚEZ: 1/2022
Dátum k dokladu: 7. 1. 2022
Počet MJ pozemkov: 191,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 47 750,00 €
Cena pozemku na MJ: 250,00 €/m²

Ponuka 2

Článok 1 Úvodné ustanovenia

- 1.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom pozemku registra "C" KN parc. č. 5348/12, ostatné plochy, o výmere 96 m², v katastrálnom území Vinohrady (ďalej len „pozemok parc. č. 5348/12“), ktorý vznikol odčlenením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 5348/2, ostatné plochy, o výmere 295 m², evidovaného na LV č. 39 (ďalej len „pozemok parc. č. 5348/2“), a to na základe geometrického plánu č. 36739685 – 1368/21, úradne overeného pod č. G1-251/2021 (ďalej pozemok parc. č. 5348/12 len ako „predmet prevodu“). Pozemok parc. č. 5348/2 je zverený do správy mestskej časti Bratislava-Nové Mesto na základe Protokolu č. 21/1992 zo dňa 28.02.1992.
- 1.2 Prevod predmetu prevodu bol schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 30/21 zo dňa 13.07.2021 za podmienky, že Kúpna zmluva bude podpísaná kupujúcimi do 60 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve a kúpna cena bude uhradená v lehote 30 dní odo dňa uzatvorenia Kúpnej zmluvy.

Predmet Kúpnej zmluvy

Predmetom Kúpnej zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva k predmetu prevodu v prospech kupujúcich, ktorí nadobúdajú predmet prevodu do podielového spoluvlastníctva nasledovne:

- kupujúci 1 nadobúda predmet prevodu v podiele 1/4,
- kupujúci 2 nadobúda predmet prevodu v podiele 1/4,
- kupujúci 3 a kupujúci 4 ako manželia nadobúdajú predmet prevodu v podiele 3/8 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
- kupujúci 5 nadobúda predmet prevodu v podiele 1/8.

Článok 3 Kúpna cena

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet prevodu v celkovej výške 33 600 EUR (slovom: tridsaťtritisícšesťsto eur).
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena bude kupujúcimi zaplatená v lehote 30 dní odo dňa uzatvorenia Kúpnej zmluvy bezhotovostným prevodom nasledovne:
- 40% kúpnej ceny, t.j. spolu suma vo výške **13 440 EUR** (slovom: trinásťtisícštyristoštyridsať eur), bude uhradená na **bankový účet hlavného mesta SR Bratislavy číslo SK637500000000025826423**, vedený v peňažnom ústave Československá obchodná banka, a.s., s označením **variabilného symbolu 18021**.
 - 60% kúpnej ceny, t.j. spolu suma vo výške **20 160 EUR** (slovom: dvadsaťtisícstošesťdesiat eur), bude uhradená na **bankový účet mestskej časti Bratislava-Nové Mesto číslo SK0356000000001800349037** vedený v peňažnom ústave Prima banka Slovensko, a.s. s označením **variabilného symbolu 18021**.

Druh dokladu: Kúpna zmluva
Identifikácia dokladu: Kúpna zmluva ÚEZ Č.180/2021
Dátum k dokladu: 11. 8. 2021
Počet MJ pozemkov: 96,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 33 600,00 €
Cena pozemku na MJ: 350,00 €/m²

Ponuka 3

Článok 2
Predmet Kúpnej zmluvy

1. Predmetom Kúpnej zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva k novovytvorenému pozemku registra „C“ KN parc. č. 18437/111 – záhrada o výmere 283 m², ktorý vznikol odčlenením z pozemku registra „C“ KN parc. č. 18437/1 – záhrada o výmere 2256 m², okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO, katastrálne územie Vinohrady v prospech kupujúcich, pričom títo nadobúdajú predmet prevodu do bezpodielového spoluvlastníctva v podiele 1/1.

Článok 3
Kúpna cena

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet prevodu v jednotkovej cene v sume 250,00 eur/1 m², t. j. kúpna cena celková predstavuje sumu 70 750,00 eur (slovom: sedemdesiatisíc sedemstopäťdesiat eur).
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena bude kupujúcimi zaplatená v lehote 30 dní odo dňa obojstranného podpísania Kúpnej zmluvy, bezhotovostným prevodom nasledovne:
- a) 40% kúpnej ceny v sume 28 300,00 eur (slovom: dvadsaťosemtisíc tristo eur)

Druh dokladu: Kúpna zmluva
Identifikácia dokladu: KÚPNA ZMLUVA č. ÚEZ 74/2021
Dátum k dokladu: 6. 5. 2021
Počet MJ pozemkov: 283,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 70 750,00 €
Cena pozemku na MJ: 250,00 €/m²

Ponuka 4



PREDAJ - ZÁHRADA Bellova.ul Koliba

📍 Bellova, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava
🏡 Záhrada • 539 m²

Ponúkam na predaj, pozemok na Kolibe využívaný ako záhrada s...

188 650 €
350 €/m²

Záhrada Bratislava III - Nové Mesto predaj

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu: <https://www.nehnutenosti.sk/4680307/predaj-zahrada-bellova-ul-koliba/>
Dátum k dokladu: 5. 5. 2022
Počet MJ pozemkov: 350,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 188 650,00 €
Cena pozemku na MJ: 539,00 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Ponuka 1	Ponuka 2	Ponuka 3
Cena porovnateľného majetku [€]	47 750,00 (realizovaná cena)	33 600,00 (realizovaná cena)	70 750,00 (realizovaná cena)
Cena na MJ [€/m ²]	250,00	350,00	250,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - aktuálnosť porovnateľnej ceny	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Polohové faktory - pozemky sú z porovnateľných častí mesta	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - porovnávané pozemky sú svojim využitím a svojou rozlohou porovnateľné s hodnotenými pozemkami	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Spolu:	± 0,00 %	± 0,00 %	± 0,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	250,00	350,00	250,00

Názov	Ponuka 4
Cena porovnateľného majetku [€]	188 650,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	539,00
Hodnotenie faktorov	
Ekonomické faktory - aktuálnosť porovnateľnej ceny	- 10,00 % horšie
Polohové faktory - pozemky sú z porovnateľných častí mesta	- 5,00 % horšie
Fyzické faktory - porovnávané pozemky sú svojim využitím a svojou rozlohou porovnateľné s hodnotenými pozemkami	- 5,00 % horšie
Spolu:	- 20,00 %
Vyhodnotenie	
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	431,20
Priemerná porovnateľná hodnota	329,37 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Ponuka 1: $250,00 + 250,00 * (+0,0000 + 0,0000 + 0,0000) = 250,00 \text{ €/m}^2$

Ponuka 2: $350,00 + 350,00 * (+0,0000 + 0,0000 + 0,0000) = 350,00 \text{ €/m}^2$

Ponuka 3: $250,00 + 250,00 * (+0,0000 + 0,0000 + 0,0000) = 250,00 \text{ €/m}^2$

Ponuka 4: $539,00 + 539,00 * (-0,1000 - 0,0500 - 0,0500) = 431,20 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(250,00 * 191 + 350,00 * 96 + 250,00 * 283 + 431,20 * 350) / (191,00 + 96,00 + 283,00 + 350,00) = 329,37 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		329,37 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VSH_{POZ} = 3145 \text{ m}^2 * 329,37 \text{ €/m}^2$	1 035 868,65 €

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	11 079 406,17
Porovnávací metóda	7 745 355,09

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie, ktorá vzhľadom na údaje vstupujúce do výpočtu lepšie vystihujú jednotlivé faktory, ktoré majú vplyv na trhovú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti. Pre porovnávaciu metódu boli použité ako vstupné údaje ponuky z realitných portálov a údaje v nich uvedené nie vždy dostatočne obsahujú všetky skutočnosti potrebné na porovnanie. Vzhľadom na tieto skutočnosti boli výsledky dosiahnuté porovnávacou metódou použité na overenie výsledkov dosiahnutých metódou polohovej diferenciacie.

VŠH pozemkov = 11 079 406,17 €

VŠH na MJ = 353,70 €/m²

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemky KN C 4666 a 4667 k. ú. Petržalka, pozemky KN C 967 a 968 k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V a pozemky KN C 18168/2 a 18170/2 k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti za účelom plánovanej zámieny medzi Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu SR a hlavným mestom SR Bratislavou.

Odpoveď na úlohu znalca:

Všeobecná hodnota nehnuteľností - pozemky KN C 4666 a 4667 k. ú. Petržalka, pozemky KN C 967 a 968 k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V a pozemky KN C 18168/2 a 18170/2 k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, za účelom plánovanej zámieny medzi Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu SR a hlavným mestom SR Bratislavou, podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti ku dňu 02.05.2022 je:

Všeobecná hodnota je zaokrúhlene: **11 080 000,00 €**

Slovom: **Jedenásťmiliónovosemdesiatisíc Eur**

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky KN C 967, 968, 4666 a 4667 k. ú. Petržalka - parc. č. 967 (4 947 m ²)	1 690 785,66
Pozemky KN C 967, 968, 4666 a 4667 k. ú. Petržalka - parc. č. 968 (17 202 m ²)	5 879 299,56
Pozemky KN C 4666 a 4667, k. ú. Petržalka, ulica Černyševského - parc. č. 4666 (1 832 m ²)	674 304,24
Pozemky KN C 4666 a 4667, k. ú. Petržalka, ulica Černyševského - parc. č. 4667 (4 198 m ²)	1 545 157,86
Pozemky KN C 18168/2 a 18170/2, k. ú. Vinohrady, ulica Bellova - parc. č. 18168/2 (533 m ²)	218 599,29
Pozemky KN C 18168/2 a 18170/2, k. ú. Vinohrady, ulica Bellova - parc. č. 18170/2 (2 612 m ²)	1 071 259,56
Spolu pozemky (31 324,00 m²)	11 079 406,17
Všeobecná hodnota celkom	11 079 406,17
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	11 080 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenásťmiliónovosemdesiatisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

V Prievidzi, dňa 11.05.2022

Ing. Igor Niko

IV. PRÍLOHY

1. Kópia z katastrálnej mapy p.č. 967 a 968, k.ú. Petržalka, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava V, zo dňa 09.05.2022 - 1x A4
2. Kópia z katastrálnej mapy p.č. 4666 a 4667, k.ú. Petržalka, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava V, zo dňa 09.05.2022 - 1 x A4
3. Kópia z katastrálnej mapy p.č. 18168/2 a 18170/2 k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, zo dňa 09.05.2022 - 1 x A4
4. Výpis z listu vlastníctva č. 1748 na parcelu KN C 967, 968, 4666 a 4667, k.ú. Petržalka, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava V, zo dňa 09.05.2022 - 10 x A4
5. Výpis z listu vlastníctva č. 3673 na parcelu KN C 18168/2 a 18170/2 k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, zo dňa 09.05.2022 - 8 x A4
6. UPI - List č. MAGS OUIČ 52297/2022-283720 zo dňa 05.05.2022 - 4 x A 4
7. Situácie s vyznačením predmetných parciel- 3 x A4
8. Objednávka č. OTS2201933, SNM/22/040/AK zo dňa 28.04.2022 - 1 x A4
9. Fotodokumentácia predmetu ohodnotenia - 3 x A4

Spolu 32 strán príloh

Vzhľadom na veľký rozsah príloh, použitých ako podklady pre vypracovanie znaleckého posudku, sú tieto uložené na prenosnom nosiči dát, ktorý je súčasťou znaleckého posudku (§17 zák. č. 382/2004 Z.z.).

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 stavebníctvo a odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 02 Oceňovanie nehnuteľností, 37 06 00 Stavebná fyzika, 37 102 00 Odhad hodnoty stavebných prác evidovaný pod číslom znalca 915090.

V súlade s ustanovením §209 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 10/2022.

Podpis znalca