

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS2201615 písomná zo dňa 12.04.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 17/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov registra „C“ KN parc. č. 10374/1-zastavané plochy a nádvoria o výmere 791 m² (podľa GP č. 30095/2016), parc. č. 10374/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 989 m², parc. č. 10372 – ostatná plocha o výmere 257 m² v k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I., LV č. 1656, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a pozemkov registra "C" KN parc. č. 22000/36 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1757 m² v rozsahu podľa GP č. 526/2022, parc. č. 11903/284 - ostatné plochy o výmere 723 m², parc. č. 11903/283 ostatné plochy o výmere 27 m², LV č. 5426, v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III., vo vlastníctve Cirkevného zboru evanjelickej cirkvi augsburského vyznania, za účelom vzájomného majetkovoprávneho usporiadania nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh):

Počet odovzdaných vyhotovení:

39 listov formátu A4 (z toho príloh 23 listov)

3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. OTS2201615 písomná zo dňa 12.04.2022 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej nehnuteľnosti - pozemkov registra „C“ KN parc. č. 10374/1-zastavané plochy a nádvoria o výmere 791 m² (podľa GP č. 30095/2016), parc. č. 10374/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 989 m², parc. č. 10372 – ostatná plocha o výmere 257 m² v k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, LV č. 1656, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a pozemkov registra "C" KN parc. č. 22000/36 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1757 m² v rozsahu podľa GP č. 526/2022, parc. č. 11903/284 - ostatné plochy o výmere 723 m², parc. č. 11903/283 ostatné plochy o výmere 27 m², LV č. 5426, v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III., vo vlastníctve Cirkevného zboru evanjelickej cirkvi augsburského vyznania

2. Účel znaleckého posudku: vzájomné majetkovoprávne usporiadania nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 12.04.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.04.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2201615 písomná zo dňa 12.04.2022, SNM/22/020/SBa, 1xA4
- Geometrický plán č. 30095/2016, IKG s.r.o., Kozmonautická 5, 821 02 Bratislava, zo dňa 19.08.2016, úradne overil Ing. Čipová Magdaléna dňa 06.09.2016, 3xA4
- Geometrický plán č. 526/2022, ZOG s.r.o., Kozmonautická 5, 821 02 Bratislava, zo dňa 06.04.2022, úradne overil Ing. Monika Vlčková dňa 21.04.2022, 4xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OOUPD 57448/21-505709, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 06.12.2021, 6xA4
- Situácia lokality, 4xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 1656, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 03.04.2022, 66xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 03.04.2022, 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, Výpis z listu vlastníctva č. 5426, zo dňa 03.04.2022, 2xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, vytlačený dňa 03.04.2022, 1xA4
- Údaje z internetu - www.katasterportal.sk, www.geoportal.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.pozemky.sk
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 12.04.2022
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/20479 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 4792/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- Zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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

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

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

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

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$K_{PD} = K_S * K_V * K_D * K_F * K_I * K_Z * K_R$$

kde

K_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),

K_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

K_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20),

K_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00),

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

K_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 zvyšujúcich 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.

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 1656, okres Bratislava I., Obec BA- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
10372	257	ostatná plocha	29	1		
10374/5	989	zastavané plochy a nádvoria	22	1		
10374/1	1165	zastavané plochy	22	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

22- Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

29- Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu: Vlastník		
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

Titul nadobudnutia podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Iné údaje:

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Poznámka:

Bez zápisu

b2) V popisných údajoch GP č. 30095/2016 na oddelenie pozemku p. č. 10374/8 sú nehnuteľnosti evidované nasledujúco.

VÝKAZ VÝMER													
DOTERAJŠÍ STAV				ZMENY						NOVÝ STAV			
Číslo			výmera	druh pozemku	diel číslo	K parcele číslo	m ²	Od parcely	m ²	číslo parcely	výmera	druh pozemku	Vlastník
PZKN vložky	Listu vlastn.	parcely											
PK	LV	KN-C											
Stav právny je totožný s registrom C KN													
	1656	10374/1	1165	zast.pl.						10374/1	791	zast.pl. 22	Doterajší
										10374/8	374	zast.pl. 22	Doterajší
Spolu:			1165								1165		

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

22- Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

b3) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 5426, okres Bratislava III., Obec BA- m. č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
11903/283	27	ostatná plocha	29	1		
11903/284	723	ostatná plocha	29	1		
22000/14	7302	ostatná plocha	29	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

29- Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu: Vlastník		
1	Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Bratislava Legionárska, Legionárska 4, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 42267145	1/1

Titul nadobudnutia podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Iné údaje:

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Poznámka:

Bez zápisu

b4) V popisných údajoch GP č. 526/2022 na oddelenie pozemku p. č. 22000/34, 35,36 sú nehnuteľnosti evidované nasledujúco.

VÝKAZ VÝMER													
DOTERAJŠÍ STAV				ZMENY						NOVÝ STAV			
Číslo			výmera	druh pozemku	diel číslo	K parcele číslo	m ²	Od parcely	m ²	číslo parcely	výmera	druh pozemku	Vlastník
PZKN vložky	Listu vlastn.	parcely											
PK	LV	KN-C											
Stav právny je totožný s registrom C KN													
	5426	22000/14	7302	ost.pl.						22000/14	5395	ost.pl. 29	Doterajší
										22000/34	122	ost.pl. 29	Doterajší

										22000/35	28	ost.pl. 29	Doterajší
										22000/36	1757	ost.pl. 29	Doterajší
Spolu:											7302		

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka pozemkov. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemkov s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľností. Jednotlivé pozemky sa nachádzajú čiastočne pri Legionárskej ulici a čiastočne pri Račianskej ulici. Pozemky sú súčasťou verejného priestoru v sídliskovej a mestskej zástavbe. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe objektu, spevnených plôch. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice jednotlivých parciel. Pri obhliadke predmetných pozemkov a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke. Fotodokumentácia dokladuje zábery pozemkov podľa LV č. 1656 k. ú. Staré Mesto a LV č. 5426 k. ú. Nové Mesto, ktoré obsahujú aj stav jednotlivých parciel podľa overených geometrických plánov.

d) Technická dokumentácia:

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

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností a GP boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov katastra podľa LV a GP so zisteným skutočným stavom.

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

k. ú. Staré Mesto, podľa LV č. 1656 sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy

- parc. č. 10374/1-zastavané plochy a nádvoria o výmere 791 m² podľa GP č. 30095/2016,
- parc. č. 10374/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 989 m²,
- parc. č. 10372 – ostatná plocha o výmere 257 m²,

k. ú. Nové Mesto, podľa LV č. 5426 sú vo vlastníctve Cirkevného zboru evanjelickej cirkvi augsburského vyznania

- parc. č. 22000/36 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1757 m² v rozsahu podľa GP č. 526/2022,
- parc. č. 11903/284 - ostatné plochy o výmere 723 m²,
- parc. č. 11903/283 ostatné plochy o výmere 27 m².

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Staré Mesto

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Staré Mesto, v mestskej časti Staré Mesto. v okrese Bratislava I., v hlavnom meste SR pri Legionárskej ulici v centrálnej časti zástavby. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v blízkosti mestských parkov (park na Kmeťovom nám a pri Račianskom mýte, Medická záhrada, Nám. slobody,) a historického centra mesta. Pozemok je rovinný. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V danej lokalite je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť - centrálné úrady a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5 min. (trolejbus, električka, autobus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza pri zbernej komunikácii - vnútornom dopravnom okruhu. Nehnuteľnosť je napojená na inžinierske siete - elektrina, vodovod, kanalizácia, telefón, káblová televízia, internet. Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

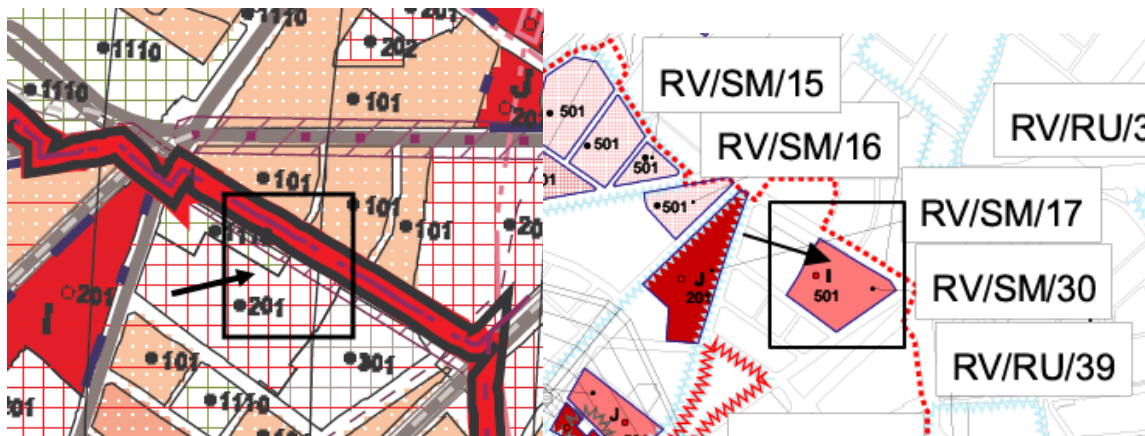
Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa platnej ÚPD (územnoplánovacia dokumentácia) a územnoplánovacej informácie pozemok sa nachádza v rozvojovom území a funkčné využitie územia je: zmiešané bývanie a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, kód I. regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre centrum mesta sú: max. index podlažných plôch je 2,4; max. index zastavania je 0,35 a min. index zelene je 0,25.

V čase obhliadky boli pozemky súčasťou verejného priestoru. Podľa platnej ÚPD (územnoplánovacia dokumentácia) a územnoplánovacej informácie pozemok sa nachádza v rozvojovom území a funkčné využitie územia je: zmiešané bývanie a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, kód I. regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre centrum mesta sú: max. index podlažných plôch je 2,4; max. index zastavania je 0,35 a min. index zelene je 0,25. Na časti plochy pozemkov je možné predpokladať aj využitie pozemkov novou zástavbou.



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

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané.

Z hľadiska ohodnotenia nehnuteľnosti, jej ďalšie užívanie nie je spojené s rizikami. Prístup na pozemky je z verejného priestoru a miestnej komunikácie – Legionárska ulica.

2.1 POZEMKY

Predmetné neoplotené pozemky sa nachádzajú pri Legionárskej ulici. Pozemky má vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava.

Prístup na pozemky je z komunikácie – Legionárska ulica. Je napojený na všetky inžinierske siete - elektrinu, plyn, vodu, kanalizáciu, káblovú televíziu, telefón, internet. Susedné pozemky tvoria verejný priestor s komunikáciami a sadovými úpravami pri bytových domoch a občianskej vybavenosti. Okolie pozemkov a vlastné pozemky tvoria mestský verejný priestor so spevnenými plochami a plochami zelene.

Priemerná cena pozemkov v okrese Bratislava I. k obdobiu ohodnotenia je nad 300 €/m².

Priemerná cena stavebných pozemkov v Bratislava k obdobiu ohodnotenia je cca 270 €/m².

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava I. k obdobiu ohodnotenia nie je v inzercii dokumentovaná, nakoľko ponukové ceny sú v inzercii uvádzané ako cena dohodu.

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

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,40 z nasledujúcich dôvodov:

pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, rozvojové územie

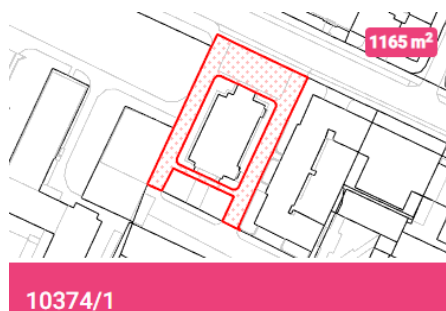
Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,50 z nasledujúcich dôvodov: rozsah a druh možnej zástavby, pozemky vo verejnom priestore

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

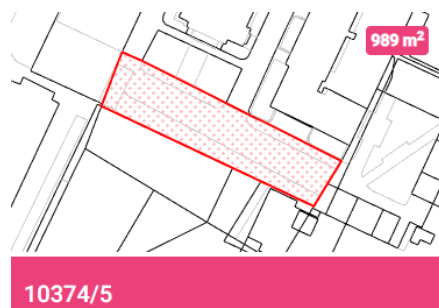
2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky k. ú. Staré Mesto

POPIS

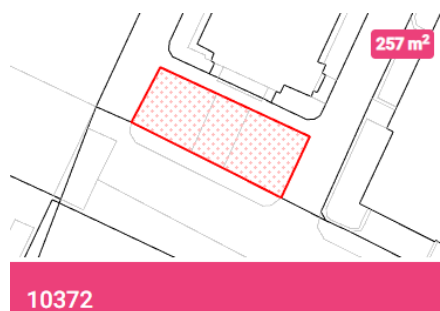
Pozemok parc. č. 10374/1 o výmere 791 m² v rozsahu podľa GP č. 3095/2016 vznikla oddelením pozemku parc. č. 10374/8 o výmere 374 m² z pôvodnej **parc. č. 10374/1** pri severnom rohu pôvodnej parcely. Pozemok parc. č. 10374/1 má nekompaktný tvar abstrahovaného v časti otvoreného prstenca ortogonálneho tvaru okolo zastavaného pozemku stavby kostola a pozemku so sadovými úpravami. Pozemok je rovinný. Dlhšou stranou je orientovaný v smere JZ – SV. Rozmery prstenca na obvođe sú cca 63 x 37m okolo pozemku rozmerov 37 x 26 m, pričom prstenec má rôzne šírky. Na pozemku sú v rozsahu cca 2/3 výmery pozemku spevnené plochy – prístupové komunikácie a chodníky. V časti severovýchodnej plochy pozemku je nespevnená plocha s trávnikom a stromami. Na obr. je tvar parc. č. 10374/1 podľa KN, tvar parc. 10374/1 podľa GP je v prílohe v rámci kópie GP č. 3095/2016)



Pozemok parc. č. 10374/5 má kompaktný tvar výrazne pretiahnutého obdĺžnika. Pozemok je rovinný. Dlhšou stranou je orientovaný v smere JV – SZ. Pozemok má rozmery cca 66 x 15m. Na pozemku je spevnená plocha, ktorú tvorí prístupová komunikácia a parkovisko.



Pozemok parc. č. 10372 má kompaktný tvar pretiahnutého obdĺžnika. Pozemok je rovinný. Dlhšou stranou je orientovaný v smere JV – SZ. Pozemok má rozmery cca 26 x 10m. Na pozemku je v rozsahu 1/3 výmery pozemku spevnená plocha – chodník ako rozptylová plocha pri vstupe do kostola a zvyšok tvoria nespevnené plochy so sadovými úpravami.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
10374/1	zastavaná plocha a nádvorie	791,00	1/1	791,00
10372	ostatná plocha	257,00	1/1	257,00
10374/5	zastavaná plocha a nádvorie	989,00	1/1	989,00
Spolu výmera				2 037,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>centrum mesta</i>	1,45
k _V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením <i>bytové budovy a nebytové budovy, exkluzívne bytové budovy</i>	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou <i>centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)</i>	1,15
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>územie s prevahou občianskej vybavenosti</i>	1,35
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>kompletná technická infraštruktúra.</i>	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, rozvojové územie</i>	2,40
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>rozsah a druh možnej zástavby, pozemky vo verejnom priestore</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,45 * 1,10 * 1,15 * 1,35 * 1,50 * 2,40 * 0,50$	4,4572
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,4572$	295,91 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 10374/1	791,00 m ² * 295,91 €/m ² * 1/1	234 064,81
parcela č. 10372	257,00 m ² * 295,91 €/m ² * 1/1	76 048,87
parcela č. 10374/5	989,00 m ² * 295,91 €/m ² * 1/1	292 654,99
Spolu		602 768,67

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nové Mesto

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Nové Mesto, v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto. v okrese Bratislava III., v hlavnom meste SR pri Račianskej ulici v území vnútorného mesta pri hranici centra mesta a mestskej časti Bratislava – Staré Mesto.

Jedná sa o oblúbenú mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v dostupnosti mestských parkov a športových zariadení, vo výbornej dostupnosti centra mesta. Pozemok je rovinný. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V danej lokalite a okolí je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť - centrálné úrady a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5 min. (trolejbus, električka, autobus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza neďaleko zbernej komunikácii - Šancova ulica tvoriacej vnútorný dopravný okruh mesta. Nehnuteľnosť je napojená na inžinierske siete - elektrina, vodovod, kanalizácia, telefón, káblová televízia, internet. Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%. Pozemky sú súčasťou verejného priestoru na okraji sídliskovej zástavby.

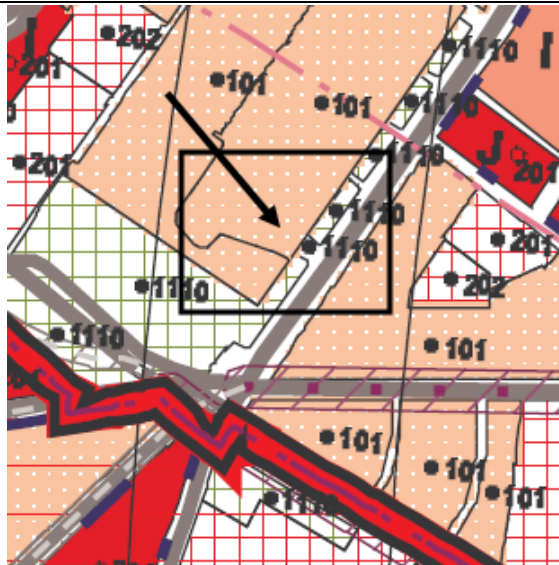
Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa platnej ÚPD (územnoplánovacia dokumentácia) a územnoplánovacej informácie pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie územia je v zastúpení: viacpodlažná výstavba obytného územia s číslom funkcie 101 a parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy územia s číslom funkcie 1110 rozložené podľa regulačného výkresu.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané

3.1 POZEMKY

Predmetné neoplotené pozemky sa nachádzajú pri Račianskej ulici. Pozemky má vo vlastníctve Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku.

Prístup na pozemky je z komunikácie – Račianska ulica. Je napojený na všetky inžinierske siete - elektrinu, plyn, vodu, kanalizáciu, káblovú televíziu, telefón, internet. Susedné pozemky tvoria verejný priestor s komunikáciami a sadovými úpravami pri bytových domoch a občianskej vybavenosti. Okolie pozemkov a vlastné pozemky tvoria mestský verejný priestor so spevnenými plochami a plochami zelene.

Priemerná cena pozemkov v okrese Bratislava III. k obdobiu ohodnotenia je cca 230 €/m².

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava III. k obdobiu ohodnotenia je nad 300 €/m².

A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava III. podľa inzercie (po zohľadnení extrémov) v rozmedzí cca 140 €/m² až 310 €/m². Vyššie ponukové ceny sú v inzercii uvádzané ako cena dohody.

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu [www. nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) v prílohe posudku - Ponuky realitných kancelárií.

Koeficient zvyšujúcich faktorov odborným odhadom znalca neuvažujem.

Koeficient redukujúcich faktorov odborným odhadom znalca neuvažujem.

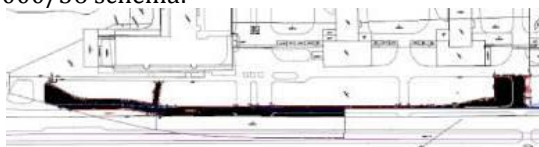
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

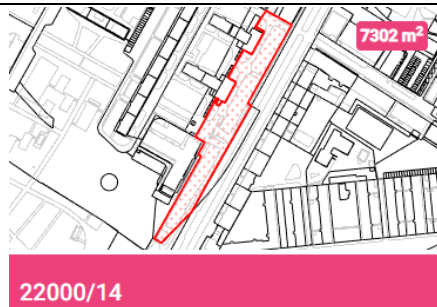
3.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky k. ú. Nové Mesto

POPIS

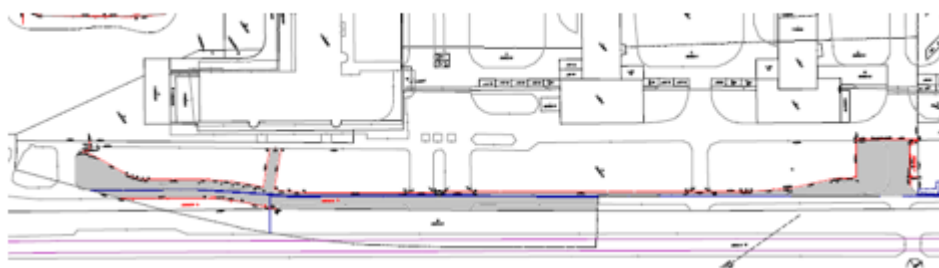
Pozemok parc. č. 22000/36 bol odčlenený na podklade GP od pozemku **parc. č. 22000/14**, ktorý mal abstrahovaný tvar výrazne pretiahnutého obdĺžnika s dĺžkou cca 279m a prechodnou šírkou cca 22 až 33m. Pozemok je rovinný v časti medzi obytnými budovami s terénnym zlomom. Dlhšou stranou je orientovaný v smere JZ – SV. Na pozemku sú spevnené asfaltové plochy – chodníky, parkovacie miesta a nespevnené plochy s parkovou úpravou s nízkou a vysokou zeleňou.

Odčlenený pozemok GP parc. č. 22000/36 schéma:

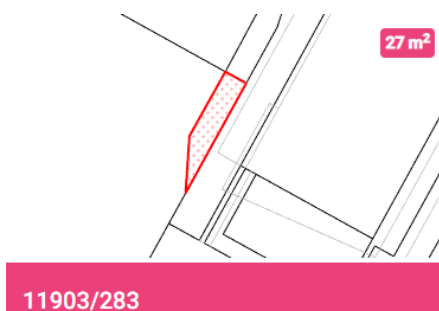




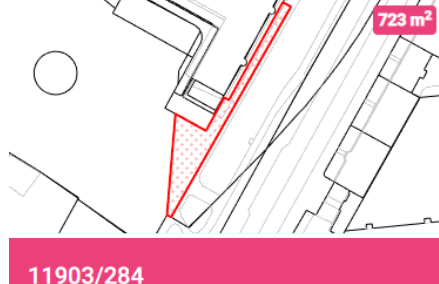
Odčlenený pozemok parc. č. 22000/36 má nepravidelný organický tvar s prevahou tvaru koridoru s premenlivou šírkou s celokovou dĺžkou cca 264m. Tvar pozemku je dokumentovaný podľa GP v prílohe posudku a na obrázku ako sivá plocha pod textom.. Na pozemku sú prevažne sadové úpravy a spevnené asfaltové plochy chodníka.



Pozemok parc. č. 11903/283 má kompaktný tvar lichobežníka. Pozemok je rovinný. Dlhšou stranou je orientovaný v smere JV – SZ. Pozemok má rozmery cca 11 x 3m. Pozemok nie je zastavaný ani oplotený. Na pozemku je verejná zeleň.



Pozemok parc. č. 11903/284 má nekompaktný tvar a skladá sa z abstrahovanej plochy trojuholníka a pretiahnutého obdĺžnika. Pravouhlý trojuholník má dĺžku odvesien 20m a 36m. Obdĺžnik je rozmeru cca 65 x 4m. Pozemok je rovinný. Dlhšou stranou je orientovaný v smere JZ – SV pred a popri fasáde obytnej budovy. Pozemok nie je zastavaný. Na pozemku je verejná zeleň s parkovými úpravami a spevnené plochy - chodníky.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
22000/14	ostatná plocha	1757,00	1/1	1757,00
11903/283	ostatná plocha	27,00	1/1	27,00
11903/284	ostatná plocha	723,00	1/1	723,00
Spolu				2 507,00

výmera				
--------	--	--	--	--

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>širšie centrum mesta</i>	1,45
k _V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením <i>bytové budovy a nebytové budovy, exkluzívne bytové budovy</i>	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou <i>centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)</i>	1,15
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>územie s prevahou občianskej vybavenosti</i>	1,35
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>kompletná technická infraštruktúra.</i>	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, rozvojové územie</i>	1,00
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>rozsah a druh mozej zástavby, pozemky vo verejnom priestore</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,45 * 1,10 * 1,15 * 1,35 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,7144
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,7144$	246,60 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 22000/14	$1\,757,00 \text{ m}^2 * 246,60 \text{ €/m}^2 * 1/1$	433 276,20
parcels č. 11903/283	$27,00 \text{ m}^2 * 246,60 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 658,20
parcels č. 11903/284	$723,00 \text{ m}^2 * 246,60 \text{ €/m}^2 * 1/1$	178 291,80
Spolu		618 226,20

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemkov registra „C“ KN parc. č. 10374/1-zastavané plochy a nádvoria o výmere 791 m² (podľa GP č. 30095/2016), parc. č. 10374/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 989 m², parc. č. 10372 – ostatná plocha o výmere 257 m² v k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I., LV č. 1656, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a pozemkov registra "C" KN parc. č. 22000/36 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1757 m² v rozsahu podľa GP č. 526/2022, parc. č. 11903/284 - ostatné plochy o výmere 723 m², parc. č. 11903/283 ostatné plochy o výmere 27 m², LV č. 5426, v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III., vo vlastníctve Cirkevného zboru evanjelickej cirkvi augsburského vyznania.

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

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Staré Mesto	
Pozemky	
Pozemky k. ú. Staré Mesto - parc. č. 10374/1 (791 m ²)	234 064,81
Pozemky k. ú. Staré Mesto - parc. č. 10372 (257 m ²)	76 048,87
Pozemky k. ú. Staré Mesto - parc. č. 10374/5 (989 m ²)	292 654,99
Spolu pozemky (2 037,00 m²)	602 768,67
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Staré Mesto	602 768,67
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nové Mesto	
Pozemky	
Pozemky k. ú. Nové Mesto - parc. č. 22000/14 (1 757 m ²)	433 276,20
Pozemky k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11903/283 (27 m ²)	6 658,20
Pozemky k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11903/284 (723 m ²)	178 291,80
Spolu pozemky (2 507,00 m²)	618 226,20
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Nové Mesto	618 226,20
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	1 220 994,87
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 220 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióndvestodvadsaťtisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2201615 písomná zo dňa 12.04.2022, SNM/22/020/SBa, 1xA4
2. Situácia lokality, 2xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 1656, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 03.04.2022, 2xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 03.04.2022, 1xA4
5. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, Výpis z listu vlastníctva č. 5426, zo dňa 03.04.2022, 1xA4
6. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, vytlačený dňa 03.04.2022, 1xA4
7. Geometrický plán č. 30095/2016, IGK s.r.o., Kozmonautická 5, 821 02 Bratislava, zo dňa 19.08.2016, úradne overil Ing. Cipová Magdaléna dňa 06.09.2016, 3xA4
8. Geometrický plán č. 526/2022, ZOG s.r.o., Kozmonautická 5, 821 02 Bratislava, zo dňa 06.04.2022, úradne overil Ing. Monika Vlčková dňa 21.04.2022, 4xA4
9. Územnoplánovacia informácia, MAGS OOUPD 57448/21-505709, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 06.12.2021, 3xA4
10. Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
11. Fotodokumentácia, 3xA4

Prílohy spolu: 23 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 17/2022.

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

Ing. arch. Milan Haviar