

Znalec:

Ing. Marcel Šmotlák, PhD.
Antona Floreka 1B, 841 06 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
tel: 0910 973 709

Zadávatel':

Mestská časť Bratislava–Nové Mesto, Junácka 1, 83290 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): objednávka č. 627/2021 zo dňa 22.12.2021.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov v rozsahu podľa predloženej projektovej dokumentácie parc.č. 19470/29, vinica o výmere 765 m², parc.č. 19470/30, vinica o výmere cca 500 m², parc.č. 19470/26, vinica o výmere cca 575 m², parc.č. 19470/375, ost. plocha o výmere 7 m², v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísané na LV č. 3888.

Počet strán: 22 z toho príloh: 12

Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov v rozshau podľa predloženej projektovej dokumentácie parc.č. 19470/29, vinica o výmere 765 m², parc.č. 19470/30, vinica o výmere cca 500 m², parc.č. 19470/26, vinica o výmere cca 575 m², parc.č. 19470/375, ost. plocha o výmere 7 m², v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísané na LV č. 3888.

2. Účel znaleckého posudku: Zamýšľaný prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): ku dňu obhliadky 03.01.2022.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky, dňa 03.01.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a) Podklady dodané zadávateľom:

1. Objednávka č. 627/2021 zo dňa 22.12.2021.
2. Projektová dokumentácia.
3. Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto zn. 333/782/2022/ZP/SMIP, zo dňa 07.01.2022.

5.b) Podklady získané znalcom:

1. Fotodokumentácia.
2. List vlastníctva č. 3888 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 05.01.2022.
3. Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo 05.01.2022.

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, v zmysle prílohy č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.

Vyhláška MS SR 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. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 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 v znení neskorších predpisov, v platnom znení.

Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z. a vyhlášky č. 33/2009Z. z, v platnom znení.

Vyhláška MSSR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Vyhláška MSSR č. č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z. v platnom znení.

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v platnom znení.

Zákon č. 212/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v platnom znení.

Dungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.

Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. je možné stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb týmito metódami:

- a) porovnaním
- b) kombinovanou metódou
- c) výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metódou polohovej diferenciacie

Základné pojmy a definície podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojení s územným a stavebným konaním alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [Eur]}$$

kde:

M – výmera pozemku v m²,

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde:

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

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

kde:

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

k_I – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výpočet všeobecnej hodnoty je urobený metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií vypovedá

okrem ponúkanej ceny, o dobe nehnuteľnosti na trhu, tiež o duplicitate ponúkanej nehnuteľnosti za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je v mnohých prípadoch zahrnutá provízia sprostredkovateľa, výmery sú zavádzajúce, zahŕňajú podiel na prístupových cestách a pod.

Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu.

Výpočet bol spracovaný programom HYPO 19.50.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b1) V zmysle listu vlastníctva č. 3888 - zo dňa 05.01.2022 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálne mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehn.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
19465/8	83	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	
19465/43	83	ostatná plocha	37		1	
19465/44	83	ostatná plocha	37		1	
19470/26	862	vinica	3		1	
19470/29	795	vinica	3		1	
19470/30	751	vinica	3		1	
19470/375	7	ostatná plocha	99		1	
22306/30	28	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

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

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

3 - Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. č. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu - vlastník

1 F-LUXUS s.r.o., Zámocká 3, Bratislava, PSČ 811 01, SR

IČO : 50450719

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva, podľa V-8093/2018 zo dňa 23.03.2018

Časť C: Ťarchy

1 Záložné právo v prospech Multihome s.r.o., IČO: 06541763, na pozemok registra C KN parc. č. 19470/29, podľa V-8092/2018 zo dňa 23.03.2018

1 Vecné bremeno - Právo prechodu a prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok parc. č. 19470/375, v prospech vlastníka pozemku parc. č. 19470/249, podľa V-22706/10 zo dňa 17.9.2010

1 Vecné bremeno - Právo prechodu a prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok parc. č. 19470/375, v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 19470/61,63,64,68,69, podľa V-22708/10 zo dňa 17.9.2010

1 Právo z vecného bremena 'in rem' - právo vstupu, prechodu pešo, vjazdu a prejazdu motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami na pozemok registra C KN parc. č. 22306/30 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 19470/375, podľa V-11825/15 zo dňa 14.05.2015

1 Právo z vecného bremena 'in rem' - právo vstupu, prechodu pešo, vjazdu a prejazdu motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami cez pozemky registra C KN parc. č. 19470/252, 19470/374 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 19470/375, podľa V-11831/15 zo dňa 14.05.2015
1 Záložné právo v prospech Multihome s.r.o., IČO: 06541763, na pozemok registra C KN parc. č. 19470/375, podľa V-8092/2018 zo dňa 23.03.2018
1 Záložné právo v prospech Multihome s.r.o., IČO: 06541763, na pozemok registra C KN parc. č. 19470/30, podľa V-8092/2018 zo dňa 23.03.2018
1 Záložné právo v prospech Multihome s.r.o., IČO: 06541763, na pozemok registra C KN parc. č. 19470/26, podľa V-8092/2018 zo dňa 23.03.2018
1 Vecné bremeno 'in rem' - právo vstupu, prechodu pešo, vjazdu a prejazdu motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami na pozemok registra C KN parc. č. 22306/30 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 19470/252, podľa V-11825/15 zo dňa 14.05.2015 (podľa GP č. 504/15 z p.č. 19470/252 - vznikli nové p.č. 19470/369, 19470/370, 19470/371, 19470/372, 19470/373, 19470/374, 19470/375, 19470/376, 19470/377, 19470/378, 19470/379, 19470/380, 19470/381, 19470/382, 19470/383)
1 Záložné právo v prospech Multihome s.r.o., IČO: 06541763, na pozemky registra C KN parc. č. 19465/8, 19465/43, 19465/44, 22306/30, podľa V-8092/2018 zo dňa 23.03.2018
Iné údaje: 1 LV zlúčený s LV č. 4654, 6143, 3942 - pvz: 525/18
Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 03.01.2022 za účasti znalca. V rámci miestneho šetrenia bol vykonaný záznam vybavenia ohodnocovaného pozemku.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

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

e) Porovnanie údajov z katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Poskytnuté prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu: list vlastníctva, kópia katastrálnej mapy. Porovnaním údajov z katastra a skutočnosti je možné konštatovať: pozemok parc.č. 19470/29, parc.č. 19470/30, parc.č. 19470/26, parc.č. 19470/375, v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, sú zapísané na LV č. 3888. Pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape. Údaje z katastra sú v súlade so skutkovým stavom.

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

Pozemky v rozshau podľa predloženej situácie:

- parc.č. 19470/29, vinica o výmere 765 m², v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaná na LV č. 3888,
- parc.č. 19470/30, vinica o výmere cca 500 m², v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaná na LV č. 3888,
- parc.č. 19470/26, vinica o výmere cca 575 m², v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaná na LV č. 3888,
- parc.č. 19470/375, ost. plocha o výmere 7 m², v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaná na LV č. 3888.

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

- parc.č. 19465/8, v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaná na LV č. 3888,
- parc.č. 19465/43, v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaná na LV č. 3888,
- parc.č. 19465/44, v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaná na LV č. 3888,
- parc.č. 22306/30, v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaná na LV č. 3888.

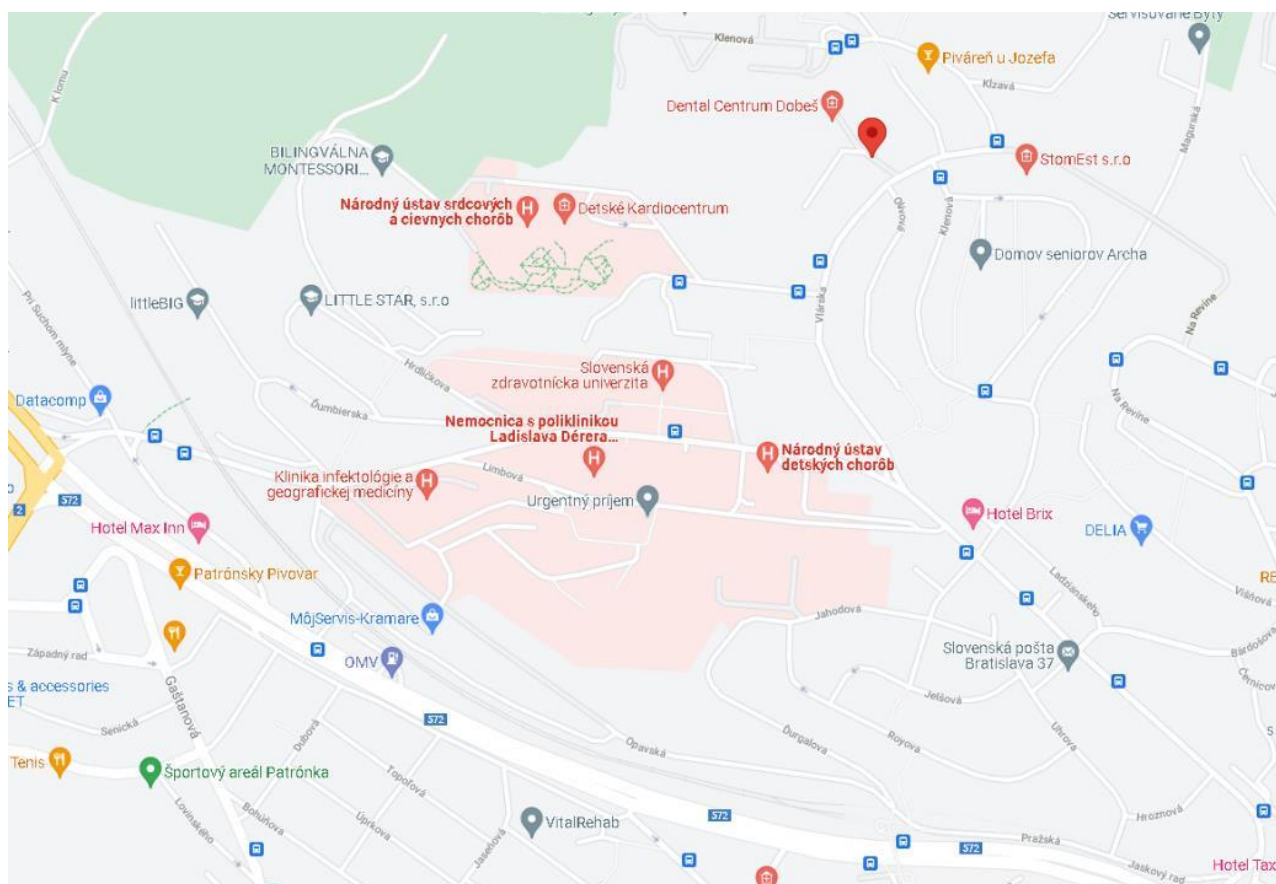
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obec Bratislava je najväčším a súčasne hlavným mestom Slovenskej republiky a spadá do Bratislavského kraja. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry a vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy a služieb. V meste je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra. Má medzinárodnú vlakovú, autobusovú i leteckú dopravu. V rámci mesta premáva mestská hromadná doprava, ktorá spája jednotlivé okresy a mestské časti. Bratislava má päť okresov a 17 mestských častí. Podľa štatistických údajov z roku 2004 má Bratislava v súčasnosti 426 tisíc obyvateľov a

rozlohu 367,6 km². Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla). Jedným z okresov je aj **Bratislava III**. Má rozlohu 74,67 km², žije tu 63 081 obyvateľov a priemerná hustota zaľudnenia je 845 obyvateľov na km² (údaje k 31. 12. 2014). Nachádza sa v severovýchodnej časti Bratislavy a svojou veľkosťou aj počtom obyvateľov je druhým najmenším okresom bratislavským okresom. Na jeho území sa nachádzajú 3 mestské časti - Nové Mesto, Rača, Vajnory. **Nové Mesto** je mestská časť Bratislavy ležiaca v okrese Bratislava III. Zaberá severovýchodnú časť Bratislavy a jeho územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpäťm pohoria a bývalým ramenom Dunaja. V mestskej časti sa nachádza prvé moderné nákupné centrum na Slovensku – Polus City Center. Je to časť s obchodnou a obytnou zástavbou sídliskového charakteru s občianskou vybavenosťou. Lokalita má výbornú prístupnosť do centra mesta po ulici Račianska alebo Vajnorská.

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto, v lukratívnej časti bytových domov, na ul. Vlárška. Pozemok je svahovitý, nachádza sa na ňom náletová zeleň. V okolí pozemku sa nachádzajú prevažne bytové domy. Životné prostredie je bez výrazných vplyvov. Dopravné spojenie s centrom je vyhovujúce, autom do 15 minút, v závislosti od dopravnej situácie. Zástavka MHD (autobus, trolejbus) je do 5 min. pešej chôdze.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov sú pozemky p.č. 19470/26,29,30 súčasťou rozvojového územia určeného pre malopodlažnú zástavbu obytného územia (kód funkcie 102, kód regulácie E), pozemok p.č. 19470/375 a menšie časti pozemkov s p.č. 19470/29,30 sú súčasťou stabilizovaného územia určeného pre malopodlažnú zástavbu obytného územia (kód 102), malé časti pozemkov s p.č. 19470/26,29,30 sú súčasťou stabilizovaného územia určeného pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód funkcie 201) a časť pozemku p.č. 19470/30 je súčasťou plôch námestí a ostatných komunikačných plôch. Iné ako územným plánom určené využitie neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Z dostupných dokladov neboli v danej lokalite zistené riziká, ktoré by vplyvali na využívanie nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky, k.ú. Vinohrady

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra "C" KN p.č. parc.č. 19470/29 o výmere 765 m², parc.č. 19470/30 o výmere cca 500 m², parc.č. 19470/26 o výmere cca 575 m², parc.č. 19470/375 o výmere 7 m². Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území hlavného mesta SR Bratislava, k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III. V zmysle LV č. 3888 sú pozemky p.č. 19470/26,29,30 identifikované ako vinica a pozemok p.č. 19470/375 je identifikovaný ako ostatná plocha. Pozemky sú situované pri ulici Vlárška, v zástavbe bytových domov. Na pozemkoch sa nachádza náletová zeleň. Pozemok je umiestnený vo svahovitom teréne. Zástavka MHD (autobus, trolejbus) je cca do 5 min. pešej chôdze. Technická infraštruktúra spočíva v možnosti napojenia na elektrinu, vodu, plyn, kanalizáciu, dátový rozvod. K pozemkom p.č. 19470/26,29,30,375 bola predložená Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto zn. 333/782/2022/ZP/SMIP. V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov sú pozemky p.č. 19470/26,29,30 súčasťou rozvojového územia určeného pre malopodlažnú zástavbu obytného územia (kód funkcie 102, kód regulácie E). V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov je pozemok p.č. 19470/375 a menšie časti pozemkov s p.č. 19470/29,30 súčasťou stabilizovaného územia určeného pre malopodlažnú zástavbu obytného územia (kód 102). Ide územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov sú malé časti pozemkov s p.č. 19470/26,29,30 súčasťou stabilizovaného územia určeného pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód funkcie 201). Ide o územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov je časť pozemku p.č. 19470/30 súčasťou plôch námestí a ostatných komunikačných plôch. Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť, Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva, záujem je najmä o pozemky na IBV a pozemky s možnosťou vysokého využitia (viacpodlažné polyfunkčné domy). Povyšujúci faktor je v danom prípade dôvodný z titulu záujmu a tiež z titulu vyššieho využitia určeného územným plánom, než na aké slúžia v súčasnosti.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
19470/26	vinica	575,00	1/1	575,00
19470/29	vinica	765,00	1/1	765,00
19470/30	vinica	500,00	1/1	500,00
19470/375	ostatná plocha	7,00	1/1	7,00
Spolu výmera				1 847,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľ'ov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľ'ov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľ'ov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80

k_V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,80 * 1,15 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	12,1095
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 12,1095$	803,95 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 19470/26	$575,00 \text{ m}^2 * 803,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	462 271,25
parcelsa č. 19470/29	$765,00 \text{ m}^2 * 803,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	615 021,75
parcelsa č. 19470/30	$500,00 \text{ m}^2 * 803,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	401 975,00
parcelsa č. 19470/375	$7,00 \text{ m}^2 * 803,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 627,65
Spolu		1 484 895,65

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov v rozsahu podľa predloženej projektovej dokumentácie parc.č. 19470/29, vinica o výmere 765 m², parc.č. 19470/30, vinica o výmere cca 500 m², parc.č. 19470/26, vinica o výmere cca 575 m², parc.č. 19470/375, ost. plocha o výmere 7 m², v k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísané na LV č. 3888.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s prílohou číslo 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie. Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohňútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky, k.ú. Vinohrady - parc. č. 19470/26 (575 m ²)	462 271,25
Pozemky, k.ú. Vinohrady - parc. č. 19470/29 (765 m ²)	615 021,75
Pozemky, k.ú. Vinohrady - parc. č. 19470/30 (500 m ²)	401 975,00
Pozemky, k.ú. Vinohrady - parc. č. 19470/375 (7 m ²)	5 627,65
Všeobecná hodnota celkom	1 484 895,65
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 480 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónštyristoosemdesiattisíc Eur	

V Bratislave, dňa 07.01.2022

Ing. Marcel Šmotlák, PhD.

IV. PRÍLOHY

P.č.	Doklad	Počet strán
1.	Objednávka č. 627/2021 zo dňa 22.12.2021.	1
2.	List vlastníctva č. 3888 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 05.01.2022.	2
3.	Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo 05.01.2022.	1
4.	Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto zn. 333/782/2022/ZP/SMIP, zo dňa 07.01.2022.	6
5.	Projektová dokumentácia.	1
6.	Fotodokumentácia.	1
Spolu:		12

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 – Stavebníctvo, odvetviach 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, 370100 – Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 915371.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 1/2022.

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

Ing. Marcel Šmotlák, PhD.