

infraštruktúry pozemku		
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa Zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite, prevláda záujem najmä na IBV, zvýšený záujem o pozemky tohto typu - určené na občiansku vybavenosť - nepredpokladám.	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) Výmery pozemkov	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,70 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	1,0584
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,0584$	70,27 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 3253/3 - prevažne zeleň	$19\,884,00 \text{ m}^2 * 70,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 397 248,68
parcely č. 3253/212 - zeleň a spevnené plochy	$6\,320,00 \text{ m}^2 * 70,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	444 106,40
parcely č. 3253/213 - komunikácia	$2\,066,00 \text{ m}^2 * 70,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	145 177,82
parcely č. 3253/214 - komunikácia	$440,00 \text{ m}^2 * 70,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	30 918,80
Spolu		2 017 451,70

3.2.1.4 Podľa LV č. 4526 - pozemky pod individuálnymi garážami

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3253/9	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
3253/64	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
3253/65	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
3253/66	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
3253/67	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
3253/68	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
3253/69	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
3253/70	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
3253/71	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
3253/72	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00

3253/73	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
3253/74	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera				219,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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>Územie hl. mesta SR Bratislavy, okrajová mestská časť Záhorská Bystrica, obytné územie mesta nad 100 000 obyvateľov.</i>	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Pozemky pod individuálnymi garážami - nebytové budovy pre dopravu</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Autobusová MHD, zastávka v mieste</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Kód 201 - územie areálov občianskej vybavenosti, školstva, stavieb CO - mestský a nadmestský význam. Pozemky pod stavbami garáží v areáli</i>	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Komplexný rozsah IS.</i>	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite, prevláda záujem najmä na IBV.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Neboli zistené, nie sú uplatnené</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,6460

Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6460$	175,67 €/m²
--------------------------------------	--	-------------------------------

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 3253/9	$18,00 \text{ m}^2 * 175,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 162,06
parcelsa č. 3253/64	$19,00 \text{ m}^2 * 175,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 337,73
parcelsa č. 3253/65	$18,00 \text{ m}^2 * 175,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 162,06
parcelsa č. 3253/66	$18,00 \text{ m}^2 * 175,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 162,06
parcelsa č. 3253/67	$18,00 \text{ m}^2 * 175,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 162,06
parcelsa č. 3253/68	$19,00 \text{ m}^2 * 175,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 337,73
parcelsa č. 3253/69	$19,00 \text{ m}^2 * 175,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 337,73
parcelsa č. 3253/70	$18,00 \text{ m}^2 * 175,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 162,06
parcelsa č. 3253/71	$18,00 \text{ m}^2 * 175,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 162,06
parcelsa č. 3253/72	$18,00 \text{ m}^2 * 175,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 162,06
parcelsa č. 3253/73	$18,00 \text{ m}^2 * 175,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 162,06
parcelsa č. 3253/74	$18,00 \text{ m}^2 * 175,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 162,06
Spolu		38 471,73

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania boli:

- stavby areálu bývalého SOU energetického zapísaných na LV č. 4526 (stavba internátu, školy, telocvične, dielni, garáže pre autobusy, individuálnych garáží) spolu so všetkým príslušenstvom
- pozemky C KN p.č. 3251, 3252, 3253/9-14,19,22,26,38 64-74, LV č. 4526,
- novovytvorené pozemky p.č. 3253/212,213,214 vzniknutých podľa GP č. 40/2020 odčlenením od pozemku C KN p.č. 3253/3

2. ODPOVEĎ NA OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

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

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- stavby areálu bývalého SOU energetického zapísaných na LV č. 4526 (stavba internátu, školy, telocvične, dielni, garáže pre autobusy, individuálnych garáží) spolu so všetkým príslušenstvom
- pozemky C KN p.č. 3251, 3252, 3253/9-14,19,22,26,38 64-74, LV č. 4526,
- novovytvorené pozemky p.č. 3253/212,213,214 vzniknutých podľa GP č. 40/2020 odčlenením od pozemku C KN p.č. 3253/3

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, ktorá

v objektivizácii zohľadňuje najmä súčasný technický stav nehnuteľnosti. Túto 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 neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Škola - učebná časť - súp. č. 7814 na p.č. 3253/10	394 499,61
Kotolňa, súp. č. 7814 na p.č. 3252	12 039,66
Garáže, súp. č. 7814	70 323,48
Sklad oceľový bez súp.č. - pôvodné ZS	942,27
Garáže pre osobné mot. vozidlá	
Garáž súp. č. 4014	1 307,47
Garáž súp. č. 4015	1 307,47
Garáž súp. č. 4016	1 307,47
Garáž súp. č. 4017	1 307,47
Garáž súp. č. 4018	1 307,47
Garáž súp. č. 4019	1 307,47
Garáž súp. č. 4020	1 307,47
Garáž súp. č. 4021	1 307,47
Garáž súp. č. 4022	1 307,47
Garáž súp. č. 4023	1 307,47
Garáž súp. č. 4024	1 307,47
Garáž súp. č. 4025	1 307,47
Drobné stavby	
Sklad šrotu a fliaš na p.č. 3253/19	1 234,09
Sklad na p.č. 3253/14 pri budove garáží autobusov	80,91
Oplotenie areálu - severná časť	8 035,08
Vonkajšie úpravy	
Vonkajšie osvetlenie I	745,17
Vonkajšie osvetlenie II	148,71
Rozvody vonkajšieho osvetlenia	961,52
Prívodný rád vody	36 219,05
Areálové rozvody vody I	4 837,33
Areálové rozvody vody II	5 015,52
Areálové rozvody vody hlavný prívod	11 095,20
Areálová kanalizácia - odbočky I	4 700,03
Areálová kanalizácia - prípojky II	12 713,64

Areálová kanalizácia - hlavný rozvod III	21 690,91
Kanalizačné šachty	11 409,00
Vonkajší rozvod elektriny - areálový	10 803,99
Vonkajšie rozvody slaboprúdu	357,13
Stredotlaký rozvod plynu	937,20
Vonkajšie rozvody ÚK I - internát	18 148,35
Vonkajšie rozvody ÚK II - škola	1 508,18
Vonkajšie rozvody ÚK III - dielne	1 880,36
Vonkajšie schody - internát	178,49
Vonkajšie schody - škola	132,24
Cesty a chodníky I-vrchná časť	9 448,74
Cesty a chodníky I- zemné teleso	2 049,13
Spevnené plochy - betónové	7 279,37
Spevnené plochy - chodníky ku objektom	3 680,10
Umývacia rampa	1 785,10
Zlúčené stavby	
Telocvičňa s CO krytom a spojovacou chodbou	275 972,69
Dielne bloky A+B+C na p.č. 3253/12	710 537,81
Internát	782 698,85
Pozemky	
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod stavbami - parc. č. 3251-internát (1 781 m ²)	238 369,04
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod stavbami - parc. č. 3252-kotolňa (321 m ²)	42 962,64
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod stavbami - parc. č. 3253/10-škola (1 083 m ²)	144 948,72
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod stavbami - parc. č. 3253/11-telocvičňa CO kryt (951 m ²)	127 281,84
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod stavbami - parc. č. 3253/12-dielne (2 442 m ²)	326 837,28
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod stavbami - parc. č. 3253/14-garáž pre autobusy (710 m ²)	95 026,40
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod stavbami - parc. č. 3253/22-výlez (14 m ²)	1 873,76
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod stavbami - parc. č. 3253/19-sklad fľaší (39 m ²)	5 219,76
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod stavbami - parc. č. 3253/26-plynomerňa (34 m ²)	4 550,56
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod trafostanicou - parc. č. 3253/13 (186 m ²)	14 003,94
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod trafostanicou - parc. č. 3253/38 (85 m ²)	6 399,65
Podľa LV č. 4526 a GP 40/2020- pozemky so zeleňou a spevnenými plochami - parc. č. 3253/3 - prevažne zeleň (19 884 m ²)	1 397 248,68

Podľa LV č. 4526 a GP 40/2020- pozemky so zeleňou a spevnenými plochami - parc. č. 3253/212 - zeleň a spevnené plochy (6 320 m ²)	444 106,40
Podľa LV č. 4526 a GP 40/2020- pozemky so zeleňou a spevnenými plochami - parc. č. 3253/213 - komunikácia (2 066 m ²)	145 177,82
Podľa LV č. 4526 a GP 40/2020- pozemky so zeleňou a spevnenými plochami - parc. č. 3253/214 - komunikácia (440 m ²)	30 918,80
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/9 (18 m ²)	3 162,06
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/64 (19 m ²)	3 337,73
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/65 (18 m ²)	3 162,06
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/66 (18 m ²)	3 162,06
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/67 (18 m ²)	3 162,06
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/68 (19 m ²)	3 337,73
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/69 (19 m ²)	3 337,73
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/70 (18 m ²)	3 162,06
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/71 (18 m ²)	3 162,06
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/72 (18 m ²)	3 162,06
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/73 (18 m ²)	3 162,06
Podľa LV č. 4526 - pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/74 (18 m ²)	3 162,06
Všeobecná hodnota celkom	5 503 175,60
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 500 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Pätmiliónovpäťstotísíc Eur	

V Bratislave, dňa 14.09.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2002447 SNM/20/087/MR, zo dňa 10.9.2020 - 1x.
2. Kópia z katastrálnej mapy- informatívna vytvorená z verejného portálu www.katasterportal.sk, zo dňa 30.8.2020 - 1x.
3. List vlastníctva č. 4526, zo dňa 30.8.2020, informatívny, vytvorený z verejného portálu katastra nehnuteľností www.katasterportal.sk, údaje platné k 27.8.2020 - 3x.
4. Rozsah predmetu ohodnotenia - mapka s vyznačením stavieb a územia - 1x
5. Doklad o veku stavieb a príslušenstva: Zoznam inventarizácie - zaradenie stavieb do evidencie majetku zo dňa 17.9.2020 - 1x
6. Geometrický plán č. 40/2020 na oddelenie pozemkov parc.č. 3253/212-215 v k.ú. Záhorská Bystrica, vyhotovený firmou Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava, úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pod č.G1-1421/2020, zo dňa 22.7.2020, Ing. Monika Vlčková - 3x
7. Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania stavby "Dielne SOU Záhorská Bystrica", vydané ONV Bratislava IV - Odbor výstavby a územného plánovania, pod č.j.: Výst. 326/457/82/H/6, zo dňa 10.12.1982 bez vyznačenej právoplatnosti -4x
8. Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania stavby "Prefabrikované garáže Elektrovod - Záhorská Bystrica", vydané ONV Bratislava IV - Odbor výstavby a územného plánovania, pod č.j.: Výst. 326/336/84/H/12, zo dňa 30.03.1984, právoplatnosť nadobudlo dňa 17.05.1984 - 3x
9. Územnoplánovacia informácia - súborná žiadosť, č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878 zo dňa 17.8.2020 - 5x.
10. Čiastočná projektová dokumentácia - archív správcu, prevažne neoverená stavebným úradom, v rozsahu pôdorysy podlaží objektov, rezy, situácia s IS, situácia areálu.
 - a) Projektová dokumentácia - Situácia. 9xA3
 - b) Projektová dokumentácia - Škola, učebná časť - súp. č. 7814 na p.č. 3253/10. 13xA3
 - c) Projektová dokumentácia - Kotolňa, súp. č. 7814 na p.č. 3252. 2xA3
 - d) Projektová dokumentácia - Garáže, súp. č. 7814. 5xA3
 - e) Projektová dokumentácia - Garáže pre osobné mot. Vozidlá. 1xA3
 - f) Projektová dokumentácia - Sklad šrotu a fliaš na p.č. 3253/19. 2xA3
 - g) Projektová dokumentácia - Telocvičňa s CO krytom a spojovacou chodbou. 6xA3
 - h) Projektová dokumentácia - Dielne bloky A+B+C na p.č. 3253/12. 20xA3
 - i) Projektová dokumentácia - Internát. 5xA3
 - j) Projektová dokumentácia - Rampa. 1xA3
11. Záznam z obhliadky zo dňa 17.8.2020 - fotodokumentácia skutkového stavu stavieb - 21x.

Spolu:

107 listov

Meno, adresa znalca:
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 250/2020

Zadávateľ: Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

Číslo objednávky: 250/2020 (obj.č.0359/20/EO) zo dňa 26.11.2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v zmysle objednávky zapísaných na liste vlastníctva číslo 4526 zo dňa 27.11.2020 (podrobný opis predmetu zákazky tvorí prílohu objednávky), katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, ako podklad pre právne úkony.

Počet strán (z toho príloh): 30 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v zmysle objednávky zapísaných na liste vlastníctva číslo 4526 zo dňa 27.11.2020 (podrobný opis predmetu zákazky tvorí prílohu objednávky), katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre právne úkony.

3. Dátum vyžiadania posudku: 26.11.2020

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 26.11.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.250/2020 (obj.č.0359/20/EO) zo dňa 25.11.2020 s podrobným opisom predmetu zákazky.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4526, zo dňa 27.11.2020, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 27.11.2020, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

Katastrálna mapa- aplikácia ZBGIS zo dňa 24.11.2020.

Geometrický plán č.40/2020 zo dňa 22.07.2020- oddelenie pozemkov p.č.3253/212- 215.

5.2 Obstarané znalcom :

Obhliadka skutkového stavu.

Fotodokumentácia

6 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

7.Použité predpisy :

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- v znení neskorších predpisov
- 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 neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 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
- STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov
- a stavebných prác výroby povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparína 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 Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213 /2017 Z.z., 282/2018 Z.z..
- Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4526, zo dňa 27.11.2020, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

A. Majetková podstata:

Pozemky:

parc.č.3251 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1781 m²

parc.č.3252 zastavané plochy a nádvoria o výmere 321 m²

parc.č.3253/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 33477 m²

parc.č.3253/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²

parc.č.3253/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1083 m²

parc.č.3253/11 zastavané plochy a nádvoria o výmere 951 m²

parc.č.3253/12 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2442 m²

parc.č.3253/13 zastavané plochy a nádvoria o výmere 186 m²

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3253/13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4042.

parc.č.3253/14 zastavané plochy a nádvoria o výmere 710 m²

parc.č.3253/19 zastavané plochy a nádvoria o výmere 39 m²

parc.č.3253/26 zastavané plochy a nádvoria o výmere 34 m²

parc.č.3253/38 zastavané plochy a nádvoria o výmere 85 m²

parc.č.3253/64 zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m²

parc.č.3253/65 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²

parc.č.3253/66 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²

parc.č.3253/67 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²

parc.č.3253/69 zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m²

parc.č.3253/70 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²

parc.č.3253/71 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²

parc.č.3253/72 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²

parc.č.3253/73 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²

parc.č.3253/74 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²

B.Vlastníci:

v podiele 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.4526 zo dňa 27.11.2020, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

C. Ťarchy:

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon)

v spojení s § 96 ods.4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č.35735325-197/2012 na pozemkus parcelným číslom 3253/13, 3253/38, 3253/3, 3253/120, 3253/121, 3253/23 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22kV VN linka č.212 na trase BA TC2 - Rz Stupava, Z-21424/12.

Zákonné vecné bremeno v zmysle § 11 a § 43 zák.č. 251/2012 Z.z. o energetike zodpovedajúce právu vstupu na pozemky registra C KN parc.č. 3253/3, 3253/38, 3253/120, 3253/187 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti a práv uzriaďovať na uvedených pozemkoch elektrické vedenia a elektroenergetické zariadenia distribučnej sústavy v súlade s GP ov.č. 2687/2017 z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom vybudovaním elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy v prospech

vlastníka tohto elektroenergetického zariadenia spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO:36361518), Z-23694/2017 - Vz 104/18

Iné údaje:

- Žiadosť o zápis zmeny adresy sídla - Vz 1388/06
- GP č. 201/2005, GP č. 39/06 - Vz 774/07
- Zápis GP č. 236/2005, Z-2064/11
- Oprava kódu využitia pozemku parc.č.3253/131 - R 2908/16;
- Žiadosť o zápis GP č.181/2016 úradne overený pod č.38/2017 zo dňa 19.01.2017 na oddelenie pozemkov parc.č.3253/186, 3253/187, R-588/2017.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom : Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Zistené boli rozdiely. Právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom. Parcely č.3253/12, 3253/13, 3253/14, 3253/15 oddelené z par.č.3253/3 je potrebné zapísať do listu vlastníctva a zakresliť do katastrálnej mapy v zmysle predloženého Geometrického plánu č.40/2020 zo dňa 22.07.2020 (viď.prílohovú časť). Ostatné oceňované pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou a zapísané na LV č.4526 zo dňa 27.11.2020, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

d) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.11.2020 za účasti znalca a zástupcu objednávateľa. Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 25.11.2020.

e) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:
25.11.2020**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:**

parc.č.3251 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1781 m²
parc.č.3252 zastavané plochy a nádvoria o výmere 321 m²
parc.č.3253/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²
parc.č.3253/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1083 m²
parc.č.3253/11 zastavané plochy a nádvoria o výmere 951 m²
parc.č.3253/12 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2442 m²
parc.č.3253/13 zastavané plochy a nádvoria o výmere 186 m²
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3253/13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4042.
parc.č.3253/14 zastavané plochy a nádvoria o výmere 710 m²
parc.č.3253/19 zastavané plochy a nádvoria o výmere 39 m²
parc.č.3253/26 zastavané plochy a nádvoria o výmere 34 m²
parc.č.3253/38 zastavané plochy a nádvoria o výmere 85 m²
parc.č.3253/64 zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m²
parc.č.3253/65 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²
parc.č.3253/66 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²
parc.č.3253/67 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²
parc.č.3253/69 zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m²
parc.č.3253/70 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²
parc.č.3253/71 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²
parc.č.3253/72 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²
parc.č.3253/73 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²
parc.č.3253/74 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²

Geometrický plán č.40/2020 zo dňa 22.07.2020

parc.č.3253/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 19884 m²
parc.č.3253/12 zastavané plochy a nádvoria o výmere 6320 m²
parc.č.3253/13 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2066 m²
parc.č.3253/14 zastavané plochy a nádvoria o výmere 440 m²
parc.č.3253/15 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4767 m²

g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
Neboli zistené.

2. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností: Pozemok sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica. Lokalita je považovaná za obytnú zónu so zástavbou prevažne vilových rodinných domov, v areáli bývalého energetického učilišťa. Prístup je po spevnenej komunikácii. V blízkosti sú všetky inžinierske siete (kanalizácia, vodovod, plynovod, elektrická inštalácia). Vzdialenosť od centra mesta Bratislava je cca 10,00, od centra mestskej časti cca 2,00 km. Mesto má cca 480000 obyvateľov, komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestské úrady, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplotná sieť. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Areál bývalého strojárenského učilišťa je situovaný mimo zastavaného územia obce, na okraji obce v území v súčasnosti s obcou zrastenom, v k.ú. Záhorská Bystrica, Jedná sa o stavby v areáli pôvodného stredoškolského komplexu s internátom, výukovým pracoviskom - dielňami, školským zariadením a príslušenstvom (garáže školských autobusov, kotolňa, plynomerňa, park a spevnené plochy prístupových chodníkov a komunikácií). V lokalite pretrvávajú dlhodobé zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností najmä na bývanie, o čo preukazuje neútlmivá výstavba IBV ako aj nízkopodlažnej hromadnej výstavby. Záujem o bývanie v okrajovej časti hl.m. SR Bratislavy vyplýva najmä z hlavného mesta SR Bratislava, pre dostupnosť centra a dostatočnú pracovnú príležitosť. Mestská časť má základné vybavenie pôvodnej obce (škola škôlka, potraviny, pohostinstvá, miestny úrad, samostatný stavebný úrad, kostol, lekár, lekáreň...), ktorá je dopĺňaná občianskou vybavenosťou v novovybudovanej obytnej zóne (Billa, prevádzky v nebytových priestoroch pod bytovými domami...). Širšie vybavenie je v neďalekom nákupnom a zábavnom centre Borry Mall (kiná, športoviská, reštaurácie, plaváreň...). Záujem je vzhľadom k nutnosti vynaloženia investícií do zabezpečenia schopnosti prevádzky obmedzený.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Ide o areál so stavbami občianskej vybavenosti mestského a nadmestského významu (škola a školské zariadenia, k nim prislúchajúce ubytovacie zariadenia pre krátkodobé ubytovanie), kde funkcia bývania podľa UPI nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch. Podľa UPI ide o súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie mesta, v ktorom je areál UP ponecháva súčasné funkčné využitie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Hlavným rizikom spojeným s využívaním je najmä súčasný technický stav stavieb, odstavenie z prevádzky, odstavenie z odberných miest médií okrem elektrickej energie, z dôvodu viac ako 10 ročného neužívania aj nároky na investície potrebné na sprevádzkovanie alebo aspoň na odstránenie havarijného stavu strešných plášťov všetkých budov. K nehnuteľnosti - k pozemkom sa viažu na liste vlastníctva vecné bremená. Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoji a potrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č. 35735325-197/2012 na pozemkus parcelným číslom 3253/13, 3253/38, 3253/3, 3253/120, 3253/121, 3253/23 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22kV VN linka č. 212 na trase BA TC2 - Rz Stupava, Z-21424/12. Zákonné vecné bremeno v zmysle § 11 a § 43 zák. č. 251/2012 Z.z. o energetike zodpovedajúce právu vstupu na pozemky registra C KN parc. č. 3253/3, 3253/38, 3253/120, 3253/187 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti a práv uzriaďovať na uvedených pozemkoch elektrické vedenia a elektroenergetické zariadenia distribučnej sústavy v súlade s GP ov. č. 2687/2017 z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom vybudovaním elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy v prospech vlastníka tohto elektroenergetického zariadenia spoločnosť Západoslvenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518), Z-23694/2017 - Vz 104/18

V areáli sa nachádza trafostanica - budova, ku ktorej sa viaže právo stavby na pozemku. Uvedené nepovažujem za výrazné obmedzenia spojené s užívaním. Nie sú známe iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie: Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemky sú situované mimo zastavaného územia obce, s vydaným kolaudačným rozhodnutím, na okraji obce v území v súčasnosti s obcou zrastenom. Jedná sa o pozemky v areáli pôvodného stredoškolského komplexu s internátom, výukovým pracoviskom - dielňami, školským zariadením a príslušenstvom (garáže školských autobusov kotolňa, plynomerňa, plaváreň, športoviská, park a spevnené plochy prístupových chodníkov a komunikácií. Ide o pozemky v areáli, prevažne pod stavbami občianskej vybavenosti mestského a nadmestského významu (škola a školské zariadenia, k nim prislúchajúce ubytovacie zariadenia pre krátkodobé ubytovanie), kde funkcia bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch. Parcely sú podľa UPI súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie mesta, v ktorom UP ponecháva súčasné funkčné využitie. Pozemky pod stavbami s príslušenstvom majú vysoké využitie. Súčasťou areálu sú pozemky s nižším ale v rámci regulatív prípustným využitím - funkčná a okrasná, zeleň areálu, spevnené plochy - chodníky a areálové komunikácie. Základné služby sú dostupné v centre mestskej časti (do 1000m). Prístup k nehnuteľnosti je po asfaltovej komunikácii Pri Vápenickom potoku a Na Holom vrchu - z verejnej prístupovej komunikácie. Mestská hromadná doprava v mestskej časti je vedená spojom z centra hlavného mesta, cez MČ prechádzajú aj medzimestské autobusové spoje. Zastávka - konečná autobusov MHD sa nachádza pred areálom - obrátisko konečnej autobusov. skupina pozemkov je mierne svahovitá - úbočie Malých Karpát, s vybudovanými prípojkami IS v rozsahu voda, kanalizácia, plyn elektrina a vnútro-areálovými rozvodmi vrátane osvetlenia. Na pozemkoch mimo zástavby hlavných stavieb sa nachádzajú sadové úpravy - ovocné stromy, zatravnené plochy. V lokalite pretrvávajú dlhodobý zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností najmä na bývanie, čo preukazuje neutíchajúca výstavba IBV ako aj nízkopodlažnej hromadnej výstavby. Záujem o bývanie v okrajovej časti hl.m. SR Bratislavy vyplýva najmä z hlavného mesta SR Bratislava, pre dostupnosť centra a dostatočnú pracovnú príležitosť. Stanovenie odhadu hodnoty skupiny pozemkov je vykonané selektovane, podľa skutočného využitia pozemku, ktoré bolo zistené počas obhliadky. Určené využitie je pri všetkých pozemkoch rovnaké. Zohľadnená je v redukujúcom faktore aj veľkosť pozemkov. V bežnom realitnom trhu sa pozemky tohto typu a veľkosti neponúkajú, prevládajú ponuky pozemkov určené na individuálnu výstavbu rodinných domov, ktorého dlhodobý pohybujú na úrovni blízkej 250 eur/m². Pozemky vyčlenené Geometrickým plánom č.40/2020 zo dňa 22.07.2020 sú zelené plochy a prístupové komunikácie. Na pozemkoch parc.č.3253/13 a 3253/38 je situovaný objekt trafostanice, ktorý je vo vlastníctve Západoslovenská distribučná, a.s. K týmto pozemkom sa vzťahuje vecné bremeno - právo vstupu, právo umiestnenia IS právo umiestnenia stavby.

3.1.1.1 Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod stavbami

V prípade novej zástavby areálu predpokladám využitie väčšiny stavieb v prípade ich statickej únosnosti na realizáciu ich komplexnej rekonštrukcie na využitie na iný účel zariadenia (byty, polyfunkčné domy...)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3251	zastavané plochy a nádvoria	1781	1781,00	1/1	1781,00
3252	zastavané plochy a nádvoria	321	321,00	1/1	321,00
3253/10	zastavané plochy a nádvoria	1083	1083,00	1/1	1083,00
3253/11	zastavané plochy a nádvoria	951	951,00	1/1	951,00
3253/12	zastavané plochy a nádvoria	2442	2442,00	1/1	2442,00
3253/14	zastavané plochy a nádvoria	710	710,00	1/1	710,00
3253/19	zastavané plochy a nádvoria	39	39,00	1/1	39,00
3253/26	zastavané plochy a nádvoria	34	34,00	1/1	34,00

Spolu výmera **7 361,00**

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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	1,40

	dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
k_v	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	
koeficient intenzity využitia	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,00
	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
koeficient dopravných vzťahov		
k_F	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
koeficient funkčného využitia územia		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
koeficient technickej infraštruktúry pozemku		
k_Z	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
koeficient zvyšujúcich faktorov		
k_R	0. nevyskytuje sa	1,00
koeficient redukujúcich faktorov		

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,4570
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4570$	163,12 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 7\,361,00 \text{ m}^2 * 163,12 \text{ €/m}^2$	1 200 726,32 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 3251	$1\,781,00 \text{ m}^2 * 163,12 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	290 516,72
parc. č. 3252	$321,00 \text{ m}^2 * 163,12 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	52 361,52
parc. č. 3253/10	$1\,083,00 \text{ m}^2 * 163,12 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	176 658,96
parc. č. 3253/11	$951,00 \text{ m}^2 * 163,12 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	155 127,12
parc. č. 3253/12	$2\,442,00 \text{ m}^2 * 163,12 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	398 339,04
parc. č. 3253/14	$710,00 \text{ m}^2 * 163,12 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	115 815,20
parc. č. 3253/19	$39,00 \text{ m}^2 * 163,12 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	6 361,68
parc. č. 3253/26	$34,00 \text{ m}^2 * 163,12 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 546,08
Spolu		1 200 726,32

3.1.1.2 Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod trafostanicou**POPIS**

V prípade novej zástavby areálu predpokladám využitie stavby na účel zriadenia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3253/13	zastavané plochy a nádvoria	186	186,00	1/1	186,00
3253/38	zastavané plochy a nádvoria	85	85,00	1/1	85,00
Spolu					271,00

výmera

Obec:

Východisková hodnota:

Bratislava

$V\dot{H}_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S	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	1,40
koeficient všeobecnej situácie		
k_v	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
koeficient intenzity využitia		

k_D	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
koeficient funkčného využitia územia		
k_Z	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
koeficient technickej infraštruktúry pozemku		
k_R	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,50
koeficient povyšujúcich faktorov		
koeficient redukujúcich faktorov		

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,50$	1,2285
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2285$	81,56 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 271,00 \text{ m}^2 * 81,56 \text{ €/m}^2$	22 102,76 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 3253/13	$186,00 \text{ m}^2 * 81,56 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	15 170,16
parcela č. 3253/38	$85,00 \text{ m}^2 * 81,56 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	6 932,60
Spolu		22 102,76

3.1.1.3 Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky geom.plán 40/2020

Predpokladám využitie komunikácii v prípade riešenia iného zámeru areálu ako je v čase obhliadky a zástavby budovami (napr. bytové domy..) s maximálnou zástavbou pri dodržaní platných noriem a smerníc.

POPIS

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3253/3	zastavané plochy a nádvoria	19884	19884,00	1/1	19884,00
3253/212	zastavané plochy a nádvoria	6320	6320,00	1/1	6320,00
3253/213	zastavané plochy a nádvoria	2066	2066,00	1/1	2066,00
3253/214	zastavané plochy a nádvoria	440	440,00	1/1	440,00

Spolu výmera **28 710,00**

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $V\dot{H}_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90

k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	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	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,80$	1,9656
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9656$	130,50 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHM} = 28\,710,00 \text{ m}^2 * 130,50 \text{ €/m}^2$	3 746 655,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 3253/3	$19\,884,00 \text{ m}^2 * 130,50 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 594 862,00
parcels č. 3253/212	$6\,320,00 \text{ m}^2 * 130,50 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	824 760,00
parcels č. 3253/213	$2\,066,00 \text{ m}^2 * 130,50 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	269 613,00
parcels č. 3253/214	$440,00 \text{ m}^2 * 130,50 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	57 420,00
Spolu		3 746 655,00

3.1.1.4 Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod individuálnymi garážami

Predpokladám využitie nadstavieb na účel zriadenia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3253/9	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
3253/64	zastavané plochy a nádvoria	19	19,00	1/1	19,00
3253/65	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
3253/66	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
3253/67	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
3253/68	zastavané plochy a nádvoria	19	19,00	1/1	19,00
3253/69	zastavané plochy a nádvoria	19	19,00	1/1	19,00
3253/70	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
3253/71	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
3253/72	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
3253/73	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
3253/74	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera					219,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{HM} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	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	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,10 * 1,00$	2,8378
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8378$	188,40 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHM} = 219,00 \text{ m}^2 * 188,40 \text{ €/m}^2$	41 259,60 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 3253/9	$18,00 \text{ m}^2 * 188,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 391,20
parcels č. 3253/64	$19,00 \text{ m}^2 * 188,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 579,60
parcels č. 3253/65	$18,00 \text{ m}^2 * 188,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 391,20
parcels č. 3253/66	$18,00 \text{ m}^2 * 188,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 391,20
parcels č. 3253/67	$18,00 \text{ m}^2 * 188,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 391,20
parcels č. 3253/68	$19,00 \text{ m}^2 * 188,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 579,60
parcels č. 3253/69	$19,00 \text{ m}^2 * 188,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 579,60
parcels č. 3253/70	$18,00 \text{ m}^2 * 188,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 391,20
parcels č. 3253/71	$18,00 \text{ m}^2 * 188,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 391,20
parcels č. 3253/72	$18,00 \text{ m}^2 * 188,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 391,20
parcels č. 3253/73	$18,00 \text{ m}^2 * 188,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 391,20
parcels č. 3253/74	$18,00 \text{ m}^2 * 188,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 391,20
Spolu		41 259,60

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Ide o areál so stavbami občianskej vybavenosti mestského a nadmestského významu (škola a školské zariadenia, k nim prislúchajúce ubytovacie zariadenia pre krátkodobé ubytovanie), kde funkcia bývania podľa UPI nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch. Podľa UPI ide o súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie mesta, v ktorom je areál UP ponecháva súčasné funkčné využitie.

Hlavným rizikom spojeným s využívaním je najmä súčasný technický stav stavieb, odstavenie z prevádzky, odstavenie z odberných miest médií okrem elektrickej energie, z dôvodu viac ako 10 ročného neužívania aj nároky na investície potrebné na sprevádzkovanie alebo aspoň na odstránenie havarijného stavu strešných plášťov všetkých budov. K nehnuteľnosti – k pozemkom sa viažu na liste vlastníctva vecné bremená. Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP

č.35735325-197/2012 na pozemk us parcelným číslom 3253/13, 3253/38, 3253/3, 3253/120, 3253/121, 3253/23 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22kV VN linka č.212 na trase BA TC2 - Rz Stupava, Z-21424/12.

Zákonné vecné bremeno v zmysle § 11 a § 43 zák.č. 251/2012 Z.z. o energetike zodpovedajúce právu vstupu na pozemky registra C KN parc.č. 3253/3, 3253/38, 3253/120, 3253/187 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti a právu zriaďovať na uvedených pozemkoch elektrické vedenia a elektroenergetické zariadenia distribučnej sústavy v súlade s GP ov.č. 2687/2017 z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkov vybudovaním elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy v prospech vlastníka tohto elektroenergetického zariadenia spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO:36361518), Z-23694/2017 - Vz 104/18 V areáli sa nachádza trafostanica- budova, ku ktorej sa viaže právo stavby na pozemku. Uvedené nepovažujem za výrazné obmedzenia spojené s užívaním .Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod stavbami - parc. č. 3251 (1 781 m ²)	290 516,72
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod stavbami - parc. č. 3252 (321 m ²)	52 361,52
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod stavbami - parc. č. 3253/10 (1 083 m ²)	176 658,96
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod stavbami - parc. č. 3253/11 (951 m ²)	155 127,12
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod stavbami - parc. č. 3253/12 (2 442 m ²)	398 339,04
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod stavbami - parc. č. 3253/14 (710 m ²)	115 815,20
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod stavbami - parc. č. 3253/19 (39 m ²)	6 361,68
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod stavbami - parc. č. 3253/26 (34 m ²)	5 546,08
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod trafostanicou - parc. č. 3253/13 (186 m ²)	15 170,16
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod trafostanicou - parc. č. 3253/38 (85 m ²)	6 932,60
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky geom.plán 40/2020 - parc. č. 3253/3 (19 884 m ²)	2 594 862,00
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky geom.plán 40/2020 - parc. č. 3253/212 (6 320 m ²)	824 760,00
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky geom.plán 40/2020 - parc. č. 3253/213 (2 066 m ²)	269 613,00
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky geom.plán 40/2020 - parc. č. 3253/214 (440 m ²)	57 420,00
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/9 (18 m ²)	3 391,20
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/64 (19 m ²)	3 579,60
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/65 (18 m ²)	3 391,20
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/66 (18 m ²)	3 391,20
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/67 (18 m ²)	3 391,20

Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/68 (19 m ²)	3 579,60
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/69 (19 m ²)	3 579,60
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/70 (18 m ²)	3 391,20
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/71 (18 m ²)	3 391,20
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/72 (18 m ²)	3 391,20
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/73 (18 m ²)	3 391,20
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica- pozemky pod individuálnymi garážami - parc. č. 3253/74 (18 m ²)	3 391,20
Všeobecná hodnota celkom	5 010 743,68
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 010 000,00

Slovom: Pätmiliónovdesaťtisíc Eur

V Komárne dňa 29.11.2020

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.250/2020 (obj.č.0359/20/EO) zo dňa 25.11.2020 s podrobným opisom predmetu zákazky.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4526, zo dňa 27.11.2020, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 27.11.2020, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

Katastrálna mapa- aplikácia ZBGIS zo dňa 24.11.2020.

Geometrický plán č.40/2020 zo dňa 22.07.2020- oddelenie pozemkov p.č.3253/212- 215.

Fotodokumentácia

NIOLOGIK s.r.o.
Miletičova 49, 821 09 Bratislava
IČO: 51786907

Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je základom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností!

Vyhotoviteľ Niologik s.r.o. Miletičova 49 821 09 Bratislava andrej.kozlovsky@niologik.sk IČO: 51786907		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Záhorská Bystrica
		Kat. územie Záhorská Bystrica	Číslo plánu 40/2020	Mapový list č. Stupava D-5/31
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov p.č. 3253/212-215				
Vyhotovil: Dňa: 01.07.2020 Meno: Ing. Ondrej Kozlovský		Autorizačne overil: Dňa: 07.07.2020 Meno: Ing. Ondrej Kozlovský		Úradne overil: Meno: Ing. Monika Vlčková Dňa: 22-07-2020 Číslo: G1-1421/2020
Nové hranice boli v prírode označené priebehom chodníka		Náležitostami súhlasí: Podporu od predpisu		Úradne overil podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o katastrálnom územnom usporiadaní
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 7997				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

1:č. 6.50 - 1997

VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav					
Číslo		porcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iné opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	LV												KN-E	KN-C		
Stav právny je totožný s registrom C KN																
	4526			325.3/3	3	3477	zast.pl.					325.3/3	3	3477	zast.pl. 18	Doterajší
												325.3/212	5.120	18	zast.pl. 18	detto
												325.3/213	2058	18	zast.pl. 18	detto
												325.3/214	440	18	zast.pl. 18	detto
												325.3/215	4767	18	zast.pl. 18	detto
Spolu:					3	3477							3	3477		

Legenda: kód spôsobu využívania 18 Pozemok, na ktorom je dvor





















































