

Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Bržiťská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávatel':

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

písomne č. OTS2002755 SNM/20/101 MR, zo dňa 8.10.2020

Doplnenie č. 1
k
ZNALECKÉMU POSUDKU

číslo 42/2019

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemkov „E“ KN p.č. 17377/2,3,4,5,6,7, 17378, 17379/1, 17382,
17384, 17385, 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, 17553, 17555,
17557 a 22263/2 v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR
Bratislavy pri zohľadnení UP a budúceho využitia územia ako aj pri
zohľadnení existencie zákonného vecného bremena na daných
pozemkoch podľa zákona 66/2009 Z.z.

Počet strán (z toho príloh): 13 (1)

Počet vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Úlohou znalca v posudku č. 42/2019 je stanovenie 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 sú:

- **pozemky „E“ KN p.č. 17377/2,3,4,5,6,7, 17378, 17379/1, 17382, 17384, 17385, 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, 17553, 17555, 17557 a 22263/2 v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy pri zohľadnení UP a budúceho využitia územia ako aj pri zohľadnení existencie zákonného vecného bremena na daných pozemkoch podľa zákona 66/2009 Z.z.**

Úlohou znalca v doplnení č. 1 k znaleckému posudku č. 42/2019 je rozšírenie predmetu skúmania o:

- **pozemky EKN p.č. 17552 a 17554 na LV č. 400, k.ú. Rača vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

na základe objednávky zadávateľa.

1.2 Účel doplnenia k znaleckému posudku: nemenný, prevod vlastníckych práv – vysporiadanie pozemku pod stavbou školy s príslušenstvom neoddeliteľným od stavby (dvor s o športoviskom, zeleňou) na Hlineckej ul. v Bratislave.

II. DOPLNENIE

V súlade s §17, ods 8) 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení niektorých zákonov Znalec vykoná doplnenie znaleckého úkonu

a) ak boli dodatočne zistené nové skutočnosti majúce vplyv na závery znalca, ktoré neboli zohľadnené v podanom znaleckom úkone, a požiada o to zadávateľ.

Doplnením znaleckého posudku nie je menený účel znaleckého posudku č. 42/2019, na ktorý bol vypracovaný.

Predmetom doplnenia je sú **dodatočne zistené skutočnosti - rozsah predmetu skúmania pre stanovenie všeobecnej hodnoty majetku hl.m. SR Bratislava**, ktorý bude predmetom prevodu vlastníckych práv.

Z uvedeného dôvodu sa v posudku č. 42/2019, v kapitole I.1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa, vypúšťa veta:

„Z územia, v ktorom sa nachádzajú predmet ohodnotenia je z odhadu hodnoty vyňatá:

- *parc. č. 17552 k. ú. Rača ku ktorej je evidovaný reštitučný nárok,*
- *parc. č. 17554 k. ú. Rača - ide o zverenú parcelu do správy mestskej časti.*
- *parc. č. 17556 je vo vlastníctve FO.“*

ktorá sa nahrádza znením:

Z územia, v ktorom sa nachádzajú predmet ohodnotenia je z odhadu hodnoty vyňatá:

- **parc. č. 17556 je vo vlastníctve FO.**

Doplnením č. 1 sa v posudku č. 42/2019 dopĺňa kapitola II.1. ods b) o rozšírený predmet ohodnotenia nasledovne (doplnené parcely sú zvýraznené) :

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b.1) List vlastníctva č.400 (výber v zmysle objednávky)

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 400, k.ú. Rača, okres Bratislava V, obec BA MČ Rača. Pozemky sú evidované v registri „E“ na mape určeného operátu:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku | Pôvodné katastrálne územie | Spoločná nehnuteľnosť | Umiest. pozemku |
|----------------|-------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------|
| 17377/2 | 2280 | Orná pôda | 2 | 1 | 1 |
| 17377/3 | 1737 | Orná pôda | 2 | 1 | 1 |
| 17377/4 | 1262 | Orná pôda | 2 | 1 | 1 |
| 17377/5 | 1242 | Orná pôda | 2 | 1 | 1 |
| 17377/6 | 1274 | Orná pôda | 2 | 1 | 1 |
| 17377/7 | 1344 | Orná pôda | 2 | 1 | 1 |
| 17378 | 856 | Záhrada | 2 | 1 | 1 |
| 17379/1 | 623 | Orná pôda | 2 | 1 | 1 |
| 17382 | 2753 | Záhrada | 2 | 1 | 1 |
| 17384 | 145 | Záhrada | 2 | 1 | 1 |
| 17385 | 152 | Vinice | 2 | 1 | 1 |
| 17547 | 551 | Vinice | 2 | 1 | 1 |
| 17548 | 485 | Vinice | 2 | 1 | 1 |
| 17549 | 486 | Vinice | 2 | 1 | 1 |
| 17550 | 1091 | Vinice | 2 | 1 | 1 |
| 17551 | 1511 | Vinice | 2 | 1 | 1 |
| 17552 | 1251 | Orná pôda | 2 | 1 | 1 |
| 17553 | 1299 | Orná pôda | 2 | 1 | 1 |
| 17554 | 1322 | Orná pôda | 2 | 1 | 1 |
| 17555 | 1085 | Vinice | 2 | 1 | 1 |
| 17557 | 2548 | Vinice | 2 | 1 | 1 |
| 22263/2 | 344 | Zastavaná plocha a nádvorie | | | |

Legenda:

Kód spoločnej nehnuteľnosti:

1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.

Kód pôvodného katastrálneho územia:

2 – Bratislava.

Kód umiestnenia pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSC 814 99, SR, IČO: 603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Viď list vlastníctva v prílohe posudku, nie je možné identifikovať v predmetu ohodnotenia.

Časť C: Tarchy

Viď list vlastníctva v prílohe posudku, netýkajú sa predmetu ohodnotenia, práva v zmysle zákona č. 66/2009 Z. z. nie sú evidované na liste vlastníctva

Iné údaje: Viď list vlastníctva, kde je uvádzaná k príslušným parcelám registra „E“ číslo evidencie v pozemkovo knižnej vložke.

Následne sa v kap. II.1. vypúšťa ods.f) a g) v znení:

„f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Pozemky registra „E“ KN p.č. 17377/2,3,4,5,6,7, 17378, 17379/1, 17382, 17384, 17385 a 22263/2 v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, prevažne zastavané inžinierskou stavbou - športoviskom s príslušenstvom a zeleňou
- Pozemky registra „E“ KN p.č. 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, 17553, 17555, 17557 v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, prevažne zastavané budovami školy s príslušenstvom a spevnenými plochami.

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

- Stavby umiestnené na týchto pozemkoch nie sú predmetom ohodnotenia.
- V zmysle osobitných požiadaviek zadávateľa:
 - parc. č. 17552 k. ú. Rača ku ktorej je evidovaný reštitučný nárok,
 - parc. č. 17554 k. ú. Rača - ide o zverenú parcelu do správy mestskej časti.
 - parc. č. 17556 k. ú. Rača je vo vlastníctve FO.“

a nahrádza novým znením ods.f) a g) s rozšírením predmetu ohodnotenia v zmysle objednávky doplnenia takto:

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Pozemky registra „E“ KN p.č. 17377/2,3,4,5,6,7, 17378, 17379/1, 17382, 17384, 17385 a 22263/2 v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, prevažne zastavané inžinierskou stavbou - športoviskom s príslušenstvom a zeleňou
- Pozemky registra „E“ KN p.č. 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, **17552**, 17553, **17554** 17555, 17557 v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, prevažne zastavané budovami školy s príslušenstvom a spevnenými plochami.

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

- Stavby umiestnené na týchto pozemkoch nie sú predmetom ohodnotenia.
- V zmysle osobitných požiadaviek zadávateľa:
 - parc. č. 17556 k. ú. Rača je vo vlastníctve FO.

Ďalej sa v kap. II.2 vypúšťa ods c):

„c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie na ul. Hlinická v hl.m. SR Bratislava.

Na prevažnej časti pozemkov registra „E“ KN p.č. 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, 17553, 17555, 17557 v k.ú. Rača, LV č. 400 sa nachádzajú športoviská, časť obecnej komunikácie, funkčná zeleň a stavby individuálnych garáží, - prevažne inžinierska stavba športovísk, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

Na prevažnej časti pozemkov registra „E“ KN p.č. 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, 17553, 17555, 17557 v k.ú. Rača, LV č. 400 sa nachádzajú stavby školského zariadenia s príslušenstvom, (napr. dvorom, prístupovými chodníkmi a komunikáciami, spevnenými plochami, prípojkami inžinierskych sietí), na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

K pozemkom sa neviaže žiadna ľarcha v evidencii katastra nehnuteľností.

Pozemky sú evidované v mape určeného operátu, registri „E“, hranice pozemkov alebo celej skupiny nie ú v území identifikovateľné, predmetom prevodu – zámeny sú parcely v celosti.

Riziko spojené s užívaním vyplýva zo skutočnosti, že predmetom ohodnotenia a následného prevodu nie sú parcely č. 17552, parc. č. 17554 k. ú. Rača a parc. č. 17556, ktoré sú situované pod budovami školy.

Rizikom spojeným s využívaním je budúce určené využitie v zmysle platnej územnoplánovacej informácie, keď južná a juhovýchodná časť územia združených parciel je dotknutá **dopravnými stavbami vo verejnom záujme: D 8. Prestavba Bojníckej ul. v úseku Rožňavská-Vajnorská vrátane mimoúrovňovej križovatky s Ivánskou cestou a výstavba úseku Vajnorská – tunel pod Karpatami – Lamačská. Určenie rozsahu dotknutého územia nie je možné na základe poskytnutých a dostupných informácií jednoznačne určiť.**

Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.“

a nahrádza úpravou textu v zmysle rozšíreného predmetu ohodnotenia nasledovne:

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pristup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie na ul. Hlinická v hl.m. SR Bratislava.

Na prevažnej časti pozemkov registra „E“ KN p.č. 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, **17552**, 17553, **17554**, 17555, 17557 v k.ú. Rača, LV č. 400 sa nachádzajú športoviská, časť obecnej komunikácie, funkčná zeleň a stavby individuálnych garáží, - prevažne inžinierska stavba športovísk, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

Na prevažnej časti pozemkov registra „E“ KN p.č. 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, **17552**, 17553, **17554**, 17555, 17557 v k.ú. Rača, LV č. 400 sa nachádzajú stavby školského zariadenia s príslušenstvom, (napr. dvorom, prístupovými chodníkmi a komunikáciami, spevnenými plochami, prípojkami inžinierskych sietí), na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

K pozemkom sa neviaže žiadna ľarcha v evidencii katastra nehnuteľností.

Pozemky sú evidované v mape určeného operátu, registri „E“, hranice pozemkov alebo celej skupiny nie ú v území identifikovateľné, predmetom prevodu – zámeny sú parcely v celosti.

Riziko spojené s užívaním vyplýva zo skutočnosti, že predmetom ohodnotenia a následného prevodu nie je parc. č. 17556, k. ú. Rača, ktorá je situovaná pod budovami školy.

Rizikom spojeným s využívaním je budúce určené využitie v zmysle platnej územnoplánovacej informácie, keď južná a juhovýchodná časť územia združených parciel je dotknutá **dopravnými stavbami vo verejnom záujme: D 8. Prestavba Bojnickej ul. v úseku Rožňavská-Vajnorská vrátane mimoúrovňovej križovatky s Ivánskou cestou a výstavba úseku Vajnorská – tunel pod Karpatami – Lamačská. Určenie rozsahu dotknutého územia nie je možné na základe poskytnutých a dostupných informácií jednoznačne určiť.**

Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

Následne sa výpočtová časť posudku, pre stanovenie odhadu hodnoty pozemkov v kapitole II. 2.1.1. vypúšťa v časti s nadpisom:

„Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|--------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 17547 | vinica | 551,00 | 1/1 | 551,00 |
| 17548 | vinica | 485,00 | 1/1 | 485,00 |
| 17549 | vinica | 486,00 | 1/1 | 486,00 |
| 17550 | vinica | 1091,00 | 1/1 | 1091,00 |
| 17551 | vinica | 1511,00 | 1/1 | 1511,00 |
| 17553 | orná pôda | 1299,00 | 1/1 | 1299,00 |
| 17555 | vinica | 1085,00 | 1/1 | 1085,00 |
| 17557 | vinica | 2548,00 | 1/1 | 2548,00 |
| Spolu výmera | | | | 9 056,00 |

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
V_{HMJ} = 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, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov MČ Rača s plnohodnotným vybavením - staršie funkčné sídlisko so zvýšeným záujmom o bývanie, novostavby rodinných a bytových domov, lokalita s školským areálom na začiatku MČ, v blízkosti železničnej stanice Vinohrady, na okraji ZUO. | 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, <u>školsťvo</u> , zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením Budova školstva viacpodlažná, viacbloková s dvorom a spevnenými plochami a príslušenstvom - vysoké využitie pozemku. | 1,05 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s <u>možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</u> Električka, vlaková stanica Vinohrady, MHD Pekná cesta, Račianska | 1,00 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 2. <u>zmiešané územie</u> s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) Využitie určené je totožné so súčasným využitím - školské zariadenia s príslušenstvom, občianska vybavenosť, <u>kód 201 podľa ÚP</u> . Do časti skupiny pozemkov (bez možnosti bližšieho určenia rozsahu) zasahuje využitie <u>kódom 1130 – mestská zeleň</u> rozvojová, ako ochranné pásma k plánovanému umiestneniu komunikácie. Z uvedeného dôvodu uvažujem koeficient na opatrnej spodnej úrovni odporúčaného intervalu. | 1,20 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Plnohodnotné vybavenie IS na ulici Hlinecká, prístup z Peknej cesty po Kandárovej a po úzkej slepej ulici Hlinecká | 1,50 |
| k_z koeficient povyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa Nie je dôvodný, vyšší záujem je zistený pri pozemkoch určených na bývanie, polyfunkciu. | 1,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 11. iné faktory (napríklad <u>tvár pozemku</u> , <u>výmera pozemku</u> , <u>druh nožnej zástavby</u> , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby školského zariadenia umiestnenej na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastnických práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)"Redukujúci faktor uplatňujem z dôvodu veľkosti súboru pozemkov. Súbor pozemkov pod areálom školy vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava je prerušený vlastníctvom FO - p.č. 17556 pod budovou školy s dvorom, zároveň dva pozemky pod budovou nie sú predmetom vysporiadania vlastnických vzťahov z titulu prebiehajúceho reštitučného nároku a z titulu zverenia parcely do správy tretiemu subjektu. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja. | 0,50 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,50$ | 1,3230 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3230$ | 87,83 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|--|-----------------------|
| parcely č. 17547 | $551,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 48 394,33 |
| parcely č. 17548 | $485,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 42 597,55 |
| parcely č. 17549 | $486,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 42 685,38 |
| parcely č. 17550 | $1 091,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 95 822,53 |
| parcely č. 17551 | $1 511,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 132 711,13 |
| parcely č. 17553 | $1 299,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 114 091,17 |
| parcely č. 17555 | $1 085,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 95 295,55 |
| parcely č. 17557 | $2 548,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 223 790,84 |
| Spolu | | 795 388,48 |

a nahrádza novým výpočtom s doplnením rozsahu predmetu ohodnotenia nasledovne (doplnené parcely sú zvýraznené):

Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 17547 | vinica | 551,00 | 1/1 | 551,00 |
| 17548 | vinica | 485,00 | 1/1 | 485,00 |
| 17549 | vinica | 486,00 | 1/1 | 486,00 |
| 17550 | vinica | 1091,00 | 1/1 | 1091,00 |
| 17551 | vinica | 1511,00 | 1/1 | 1511,00 |
| 17553 | orná pôda | 1299,00 | 1/1 | 1299,00 |
| 17555 | vinica | 1085,00 | 1/1 | 1085,00 |
| 17557 | vinica | 2548,00 | 1/1 | 2548,00 |
| 17552 | orná pôda | 1251,00 | 1/1 | 1251,00 |
| 17554 | orná pôda | 1322,00 | 1/1 | 1322,00 |
| Spolu výmera | | | | 11 629,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------|---|---------------------|
| | 5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné | 1,40 |

| | | |
|---|--|------|
| k_s koeficient všeobecnej situácie | obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov MČ Rača s plnohodnotným vybavením - staršie funkčné sídlisko so zvýšeným záujmom o bývanie, novostavby rodinných a bytových domov, lokalita s školským areálom na začiatku MČ, v blízkosti železničnej stanice Vinohrady, na okraji ZUO. | |
| 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, <u>školsťvo</u> , zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením Budova školstva viacpodlažná, viacbloková s dvorom a spevnenými plochami a príslušenstvom - vysoké využitie pozemku. | 1,05 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s <u>možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</u> Električka, vlaková stanica Vinohrady, MHD Pekná cesta, Račianska | 1,00 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 2. <u>zmiešané územie</u> s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) Využitie určené je totožné so súčasným využitím - školské zariadenia s príslušenstvom, občianska vybavenosť, <u>kód 201 podľa ÚP</u> . Do časti skupiny pozemkov (bez možnosti bližšieho určenia rozsahu) zasahuje využitie <u>kódom 1130 – mestská zeleň</u> rozvojová, ako ochranné pásmu k plánovanému umiestneniu komunikácie. Z uvedeného dôvodu uvažujem koeficient na opatrnej spodnej úrovni odporúčaného intervalu. | 1,20 |
| k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Plnohodnotné vybavenie IS na ulici Hlinecká, prístup z Peknej cesty po Kandárovej a po úzkej slepej ulici Hlinecká | 1,50 |
| k_z koeficient povyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa Nie je dôvodný, vyšší záujem je zistený pri pozemkoch určených na bývanie, polyfunkciu. | 1,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 11. iné faktory (napríklad <u>tvar pozemku</u> , <u>výmera pozemku</u> , <u>druh nožnej zástavby</u> , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby školského zariadenia umiestnenej na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)"Redukujúci faktor uplatňujem z dôvodu veľkosti súboru pozemkov. Súbor pozemkov pod areálom školy vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava je prerušený vlastníctvom FO - p.č. 17556 pod budovou školy s dvorom. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja. | 0,50 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,50$ | 1,3230 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{H MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3230$ | 87,83 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 17547 | 551,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1 | 48 394,33 |
| parcela č. 17548 | 485,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1 | 42 597,55 |
| parcela č. 17549 | 486,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1 | 42 685,38 |
| parcela č. 17550 | 1 091,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1 | 95 822,53 |
| parcela č. 17551 | 1 511,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1 | 132 711,13 |
| parcela č. 17553 | 1 299,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1 | 114 091,17 |
| parcela č. 17555 | 1 085,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1 | 95 295,55 |
| parcela č. 17557 | 2 548,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1 | 223 790,84 |
| parcela č. 17552 | 1 251,00 m² * 87,83 €/m² * 1/1 | 109 875,33 |
| parcela č. 17554 | 1 322,00 m² * 87,83 €/m² * 1/1 | 116 111,26 |
| Spolu | | 1 021 375,07 |

V závere znaleckého posudku č. 42/2019 sa pre zabezpečenie prehľadnosti záveru vypúšťa celá kapitola III.1. a nahrádza novým znením v zmysle úlohy vyplývajúcej z predmetu doplnenia – doplnenie ZP č. 42/2019 - stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov E KN, p.č. 17552 a p.č. 17554, LV 400, k.ú. Rača, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy nasledovne:

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania boli: **pozemky „E“ KN p.č. 17377/2,3,4,5,6,7, 17378, 17379/1, 17382, 17384, 17385, 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, 17552, 17553, 17554, 17555, 17557 a 22263/2 v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy** pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia.

Osobitné požiadavky zadávateľa:

- pri stanovení hodnoty zohľadniť existenciu zákonného vecného bremena na daných pozemkoch podľa zák. č. 66/2009 Z.z.
- z odhadu hodnoty vyňať:
 - parc. č. 17556 je vo vlastníctve FO.

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemky „E“ KN p.č. 17377/2,3,4,5,6,7, 17378, 17379/1, 17382, 17384, 17385, 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, 17552, 17553, 17554 17555, 17557 a 22263/2 v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy** pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia, 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 pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

V zmysle úlohy v osobitných požiadavkách zadávateľa:

- nie je pre účely znaleckého posudku (vysporiadanie medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemkov pod stavbou – zámena pozemkov) na skutočnosť umiestnenia stavby školy na pozemkoch ako na **záťaž pozemku spôsobenú vlastníkom stavby** v zmysle platnej legislatívy (Vyhľ.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihliadané.
- pre účely znaleckého posudku je na skupinu pozemkov, ktoré tvoria dvor v areáli školy v zmysle platnej legislatívy (zák. č. 66/2009 Z.z.) v posudku prihliadané **ako na príslušnú plochu, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.**

Ohodnotenie je vykonané osobitne pre skupinu pozemkov situovaných prevažne pod budovou školy a pozemkov situovaných prevažne pod stavbou športoviska, so zohľadnením skutočného využitia a podmienok možností využitia a so zohľadnením vyňatia parciel z celistvosti územia pod stavbou školy.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| Pozemky | |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17377/2 (2 280 m ²) | 133 516,80 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17377/3 (1 737 m ²) | 101 718,72 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17377/4 (1 262 m ²) | 73 902,72 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17377/5 (1 242 m ²) | 72 731,52 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17377/6 (1 274 m ²) | 74 605,44 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17377/7 (1 344 m ²) | 78 704,64 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17378 (856 m ²) | 50 127,36 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17379/1 (623 m ²) | 36 482,88 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17382 (2 753 m ²) | 161 215,68 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17384 (145 m ²) | 8 491,20 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17385 (152 m ²) | 8 901,12 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17547 (551 m ²) | 32 266,56 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17548 (485 m ²) | 28 401,60 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17549 (486 m ²) | 28 460,16 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17550 (1 091 m ²) | 63 888,96 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17551 (1 511 m ²) | 88 484,16 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17553 (1 299 m ²) | 76 069,44 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17555 (1 085 m ²) | 63 537,60 |

| | |
|---|---------------------|
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17557 (2 548 m ²) | 149 210,88 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 22263/2 (344 m ²) | 20 144,64 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17547 (551 m ²) | 48 394,33 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17548 (485 m ²) | 42 597,55 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17549 (486 m ²) | 42 685,38 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17550 (1 091 m ²) | 95 822,53 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17551 (1 511 m ²) | 132 711,13 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17553 (1 299 m ²) | 114 091,17 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17555 (1 085 m ²) | 95 295,55 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17557 (2 548 m ²) | 223 790,84 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17552 (1 251 m²) | 109 875,33 |
| Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17554 (1 322 m²) | 116 111,26 |
| Všeobecná hodnota celkom | 2 372 237,15 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 2 370 000,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Dvamiliónytristosedemdesiatisíc Eur | |

Ostatné časti znaleckého posudku č. 42/2019 zostávajú nezmenené.

V Bratislave 21.10.2020

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka doplnenia č. OTS2002755 SNM/20/101 MR, zo dňa 8.10.2020 – 1 x

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

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

| | | | | |
|--|---------------------------------------|---|---------------------------------------|---|
| Vyhotovitel Niologik s.r.o. Miletičová 49 821 09 Bratislava ondrej.kozlovsky@niologik.sk IČO: 51786907 | | Kraj Bratislavský | Okres Bratislava III | Obec Bratislava-Rača |
| | | Kat. územie Rača | Číslo plánu 74/2020 | Mapový list č. Pezinok 8-7/41 |
| | | GEOMETRICKÝ PLÁN | | |
| | | obnovu hraníc pôvodných parciel 17547-17555 a časti 17557,17558 nové p.č. 17557/4,5,28,50-61. | | |
| Vyhotovil | | Autorizačne overil | | Úradne overil Ing. Monika Vlčková |
| Dňa: 15.08.2020 | Meno: Ing. Ondrej Kozlovský | Dňa: 18.08.2020 | Meno: Ing. Ondrej Kozlovský | Dňa: 06-11-2020 |
| Nové hranice boli v prírode označené neoznačené | | Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom | | Číslo: G1-1941/2020 |
| Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 7397 | | Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii | | |
| Súradnice bodov označených číslami a ostatné meročské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii | | Pečiatka a podpis | | Pečiatka a podpis |

VÝKAZ VÝMER

str.2

| Doterajší stav | | | | | | Zmeny | | | | | Nový stav | | | | |
|----------------|---------|--------|----|----------------|--|-------|-----------------|----------------|------------------|----------------|---------------|--------|----------------|--------------|--|
| Číslo | | Výmera | | Druh pozemku | | Diel | k parcele číslo | m ² | od parcely číslo | m ² | Číslo parcely | Výmera | | Druh pozemku | Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo) |
| PK vložky | parcely | | | | | | | | | | | ha | m ² | | |
| LV | KN-E | KN-C | ha | m ² | | | | | | | | | | kód | |
| | | | | | | 32 | | | 17554 | 75 | | | | | |
| | | | | | | 38 | | | 17555 | 157 | | | | | |
| | | | | | | 39 | | | 17555 | 284 | 17557/28 | 2863 | zast.pl. 16 11 | | Doterajší |
| | | | | | | 45 | | | 17557 | 172 | 17557/50 | 172 | zast.pl. 25 | | detto |
| | | | | | | 46 | | | 17557 | 1804 | | | | | |
| | | | | | | 48 | | | 17558 | 5 | 17557/51 | 1809 | zast.pl. 25 | | detto |
| | | | | | | 47 | | | 17557 | 270 | 17557/52 | 270 | zast.pl. 16 11 | | detto |
| | | | | | | 1 | | | 17547 | 91 | | | | | |
| | | | | | | 4 | | | 17548 | 46 | | | | | |
| | | | | | | 7 | | | 17549 | 46 | | | | | |
| | | | | | | 11 | | | 17550 | 96 | | | | | |
| | | | | | | 15 | | | 17551 | 125 | | | | | |
| | | | | | | 21 | | | 17552 | 94 | | | | | |
| | | | | | | 25 | | | 17553 | 94 | | | | | |
| | | | | | | 33 | | | 17554 | 91 | | | | | |
| | | | | | | 40 | | | 17555 | 86 | 17557/58 | 769 | zast.pl. 25 | | detto |
| | | | | | | 34 | | | 17554 | 402 | | | | | |
| | | | | | | 41 | | | 17555 | 188 | 17557/59 | 590 | zast.pl. 25 | | detto |
| | | | | | | 2 | | | 17547 | 460 | | | | | |
| | | | | | | 5 | | | 17548 | 373 | | | | | |
| | | | | | | 8 | | | 17549 | 9 | | | | | |
| | | | | | | 9 | | | 17549 | 326 | | | | | |
| | | | | | | 12 | | | 17550 | 20 | | | | | |
| | | | | | | 13 | | | 17550 | 747 | | | | | |
| | | | | | | 16 | | | 17551 | 26 | | | | | |
| | | | | | | 17 | | | 17551 | 1062 | | | | | |
| | | | | | | 22 | | | 17552 | 19 | | | | | |
| | | | | | | 23 | | | 17552 | 584 | | | | | |
| | | | | | | 26 | | | 17553 | 60 | | | | | |
| | | | | | | 27 | | | 17553 | 33 | | | | | |
| | | | | | | 28 | | | 17553 | 240 | | | | | |
| | | | | | | 29 | | | 17553 | 36 | | | | | |
| | | | | | | 35 | | | 17554 | 198 | | | | | |
| | | | | | | 36 | | | 17554 | 163 | | | | | |
| | | | | | | 42 | | | 17555 | 142 | | | | | |
| | | | | | | 43 | | | 17555 | 132 | 17557/60 | 4630 | zast.pl. 25 | | detto |
| | | | | | | 30 | | | 17553 | 22 | | | | | |
| | | | | | | 37 | | | 17554 | 100 | | | | | |
| | | | | | | 44 | | | 17555 | 94 | 17557/61 | 216 | ost.pl. 37 | | detto |
| Spolu: | | | 1 | 4206 | | | | 11319 | | 11319 | | 1 | 4193 | | |

VÝKAZ VÝMER

str.3

| VÝKAZ VÝMER | | | | | | | | | | | | | | | | str.3 | |
|----------------|---------|----------|--------|------|--------------|-------|-----------------|-----|------------------|-----|---------------|--------|------|----------------|--|-------|--|
| Doterajší stav | | | | | | Zmeny | | | | | Nový stav | | | | | | |
| Číslo | | | Výmera | | Druh pozemku | Diel | k parcele číslo | m 2 | od parcely číslo | m 2 | Číslo parcely | Výmera | | Druh pozemku | Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo) | | |
| PK vložky | parcely | | | | | | | | | | | ha | m 2 | kód | | | |
| LV | KN-E | KN-C | ha | m 2 | | | | | | | | ha | m 2 | | | | |
| | | 17557/4 | 1 | 2603 | zast.pl. | | | | | | 17557/4 | 3960 | | zast.pl. 25 | Doterajší | | |
| | | | | | | | | | | | 17557/50 | 172 | | zast.pl. 25 | ako v stave prvého | | |
| | | | | | | | | | | | 17557/51 | 1809 | | zast.pl. 25 | detto | | |
| | | | | | | | | | | | 17557/53 | 93 | | zast.pl. 25 | detto | | |
| | | | | | | | | | | | 17557/54 | 402 | | zast.pl. 25 | detto | | |
| | | | | | | | | | | | 17557/57 | 178 | | zast.pl. 25 | detto | | |
| | | | | | | | | | | | 17557/58 | 769 | | zast.pl. 25 | ako v stave prvého | | |
| | | | | | | | | | | | 17557/59 | 590 | | zast.pl. 25 | detto | | |
| | | | | | | | | | | | 17557/60 | 4630 | | zast.pl. 25 | detto | | |
| | | 17557/5 | | 9544 | ost.pl. | | | | | | 17557/5 | 9328 | | ost.pl. 37 | detto | | |
| | | | | | | | | | | | 17557/61 | 216 | | ost.pl. 37 | ako v stave prvého | | |
| | | 17557/28 | | 3684 | zast.pl. | | | | | | 17557/28 | 2863 | | zast.pl. 16 11 | detto | | |
| | | | | | | | | | | | 17557/52 | 270 | | zast.pl. 16 11 | detto | | |
| | | | | | | | | | | | 17557/55 | 349 | | zast.pl. 16 11 | detto | | |
| | | | | | | | | | | | 17557/56 | 202 | | zast.pl. 16 11 | detto | | |
| Spolu: | | | 2 | 5831 | | | | | | | | 2 | 5831 | | | | |

Legenda: kód spôsobu využitia 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ...

kód druhu stavby

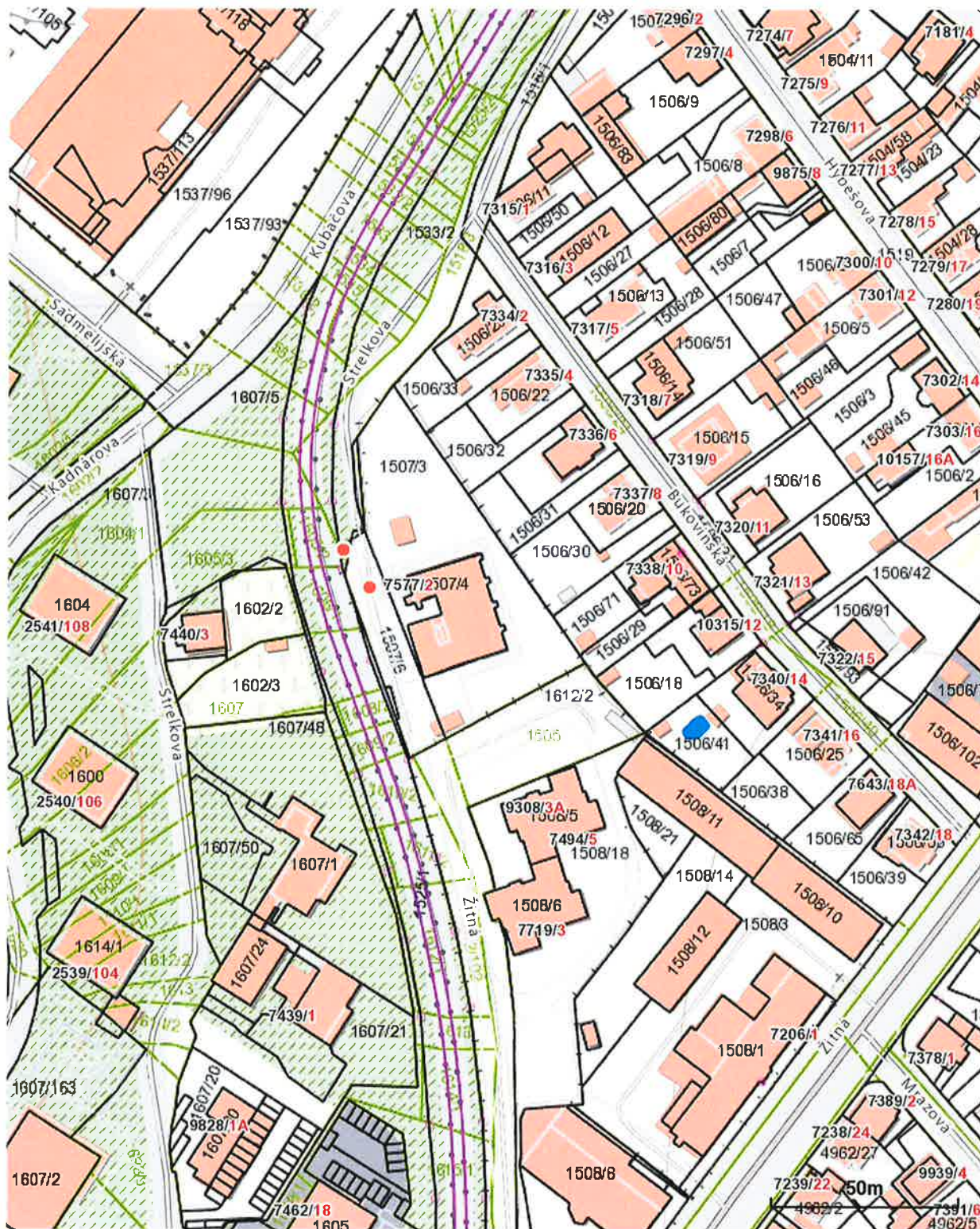
11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Poznámka: Nesúlad výmer doterajšieho a nového stavu v stave prvého je spôsobený presnejšou metódou určenia výmer parciel zo súradníc lomových bodov.



2. Strelkova

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Rača > k.ú. Rača



Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

písomne č. OTS 2002266 SNM/20/080/MR zo dňa 13.8.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 76/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemku v k.ú. Rača, registra „C“ parc.č. 1507/6, a 1533/3 na LV č. 400 vo
vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

Počet strán: 24 z toho príloh:

10

Počet vyhotovení:

2+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je 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 je: pozemok v k.ú. Rača, registra „C“ parc.č. 1507/6, a 1533/3 na LV č. 400 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

1.2 Účel znaleckého posudku: zámenná zmluva – vysporiadanie pozemku v areáli zariadenia DSS na Strelkovej ul. v Bratislave.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 29.10.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
ku dňu obhliadky 29.10.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2002266 SNM/20/080/MR zo dňa 13.8.2020 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPT 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 400 – čiastočný výpis zo dňa 1.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1507/6 a 1533/3, 2x str.1 a 1x str.19
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 29.10.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk,

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená

neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov 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. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M – výmera pozemku v m²

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

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

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

kde

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

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

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde:

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

- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pri závädných viaznuciach na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku **na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku** sa pri hodnotení redukujúcich faktorov **neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby** (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie jednotlivých objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

Zákon č. 66/2009 Z. z., zákon 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

§ 1

(1) Tento zákon upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa

osobitných predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len „pozemok pod stavbou“)

(2) Tento zákon sa primerane vzťahuje aj na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, okrem pozemkov vo vlastníctve cirkví, **športový areál alebo verejná zeleň**, ak tento cintorín, športový areál alebo verejná zeleň prešli do vlastníctva obce podľa osobitného predpisu.

(3) Tento zákon sa nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely.

§ 4

(1) Ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, **vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu**, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie **záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností**, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli vznesené.

II. POSUDOK

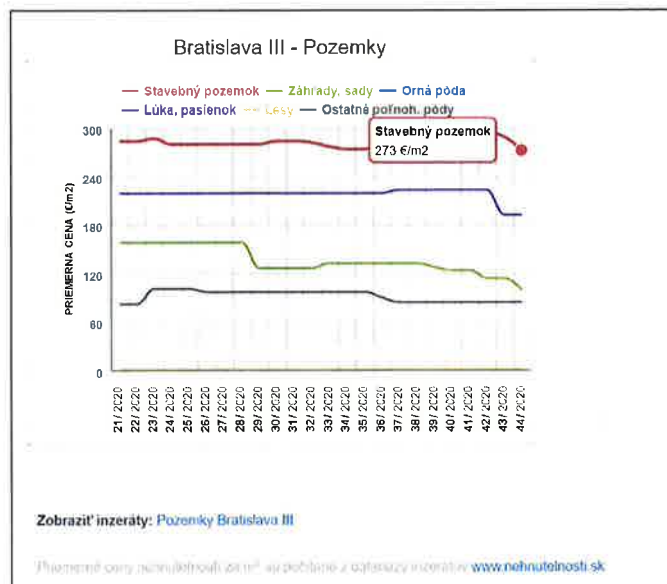
1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá je predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.). Ponúkané sú ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre bývanie.

Pozemky s uvedenými ponukovými cenami majú rozdielne možnosti využitia - zastavania - ako je predmet ohodnotenia (skutočné využitie – areálová komunikácia), obvykle majú možnosť vysokého využitia – viacpodlažná bytová zástavba, alebo výmeru vhodnú na stavbu pre rodinné bývanie - IBV. Priemerná cena pozemkov uvádzaná v štatistikách realitných portálov je spracovaná z celého okresu Bratislava III. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava III je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 270 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



Kúpne zmluvy zverejňované na stránkach hl.m. SR Bratislava sa netýkajú pozemkov pod stavbami občianskej výstavby podobného charakteru a veľkosti, nie sú vhodné do porovnávania, tak aby bol zabezpečený transakčný prístup.

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, využitia, a v zmysle platnej legislatívy pre účely vysporiadania vlastníctva bez prihliadnutia na záťaž spojenú s existenciou stavby na tomto pozemku. Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť 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. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 400 (výber strán s predmetom ohodnotenia – str. 1, str. 19, ostatné dostupné na www.katasterportal.sk):

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 400, k.ú. Rača, okres Bratislava III, obec BA MČ Rača. Pozemok je evidovaný v registri „C“ na katastrálnej mape:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m² | Druh pozemku | Spôsob využitia | Právny vzťah | Druh chr. N. | Umiest. pozemku |
|----------------|-------------|----------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|
| 1507/6 | 554 | Záhrada | 4 | | | 1 |
| 1533/3 | 4 | Ostatné plochy | 37 | | | 1 |

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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

Kód umiestnenia pozemku: 1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné

č. číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel (IČO)

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Vid' list vlastníctva v prílohe posudku, nie je možné identifikovať v predmetu ohodnotenia.

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

2 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR /

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemky registra C KN parc. č. 1507/6 a parc. č. 1533/3, na dobu 10 rokov odo dňa 28.02.2020, podľa zmluvy o nájme pozemkov č. 08-83-0013-20-00 zo dňa 28.02.2020, N-12/2020

Časť C: Ľarchy

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia, vid' verejne dostupná listina na www.katasterportal.sk.

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva č. 400 sa netýkajú predmetu ohodnotenia .

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.10.2020 – nehnuteľnosť – pozemky sú v súčasnosti využívané ako plochy pre zariadenie staveniska a príjazdová komunikácia v areáli DSS, kde je budova v štádiu kompletnej rekonštrukcie. Pozemky sú prístupné pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov, do areálu nebol možný vstup, k účelu vypracovania posudku nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol zaznamenaný stav nehnuteľnosti - pozemku, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti - z ulice Strelkova - verejná komunikácia. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z dodanej UPI z 17.8.2020 – kód 201. Pozemok p.č. p.č. 1507/6 a 1533/3 sú asfaltové plochy a čiastočne zatrávnené plochy – zeleň pri oplotení. Na p.č. 1533/3 sa nachádza vstupná brána na parkovisko v areáli, p.č. je podľa grafických údajov katastra rozdelená na dve časti, vyznačený je rozsah spevnených plôch.

Spevnené plochy a oplotenie s bránou nie sú predmetom ohodnotenia, sú súčasťou stavby areálu DSS, ktoré je vo vlastníctve BSK.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, informatívny výpis z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Predmet ohodnotenia je evidovaný v popisných aj grafických údajoch katastra.

Na LV je uvedené, že parc. č. 1507/6 a parc. č. 1533/3, je na dobu 10 rokov odo dňa 28.02.2020, podľa zmluvy o nájme pozemkov č. 08-83-0013-20-00 zo dňa 28.02.2020, N-12/2020 v nájme BSK – záujemcu o kúpu/zámeny pozemku.

K predmetu ohodnotenia sa neviažu žiadne ľarchy.

Na LV je p.č. 1507/6 uvedená kódom 4 – záhrada. Ide o pozemok v zastavanom území obce, UPI určený na výstavbu so skutočným využitím ako príjazdová areálová komunikácia a príľahlá zeleň.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemok v k.ú. Rača, registra „C“ parc.č. 1507/6 - záhrada a 1533/3 – ostatné plochy, evidované LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, v areáli DSS na Strelkovej ul. v Bratislave.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na pozemku nie sú predmetom ohodnotenia (spevnené plochy a oplotenie).

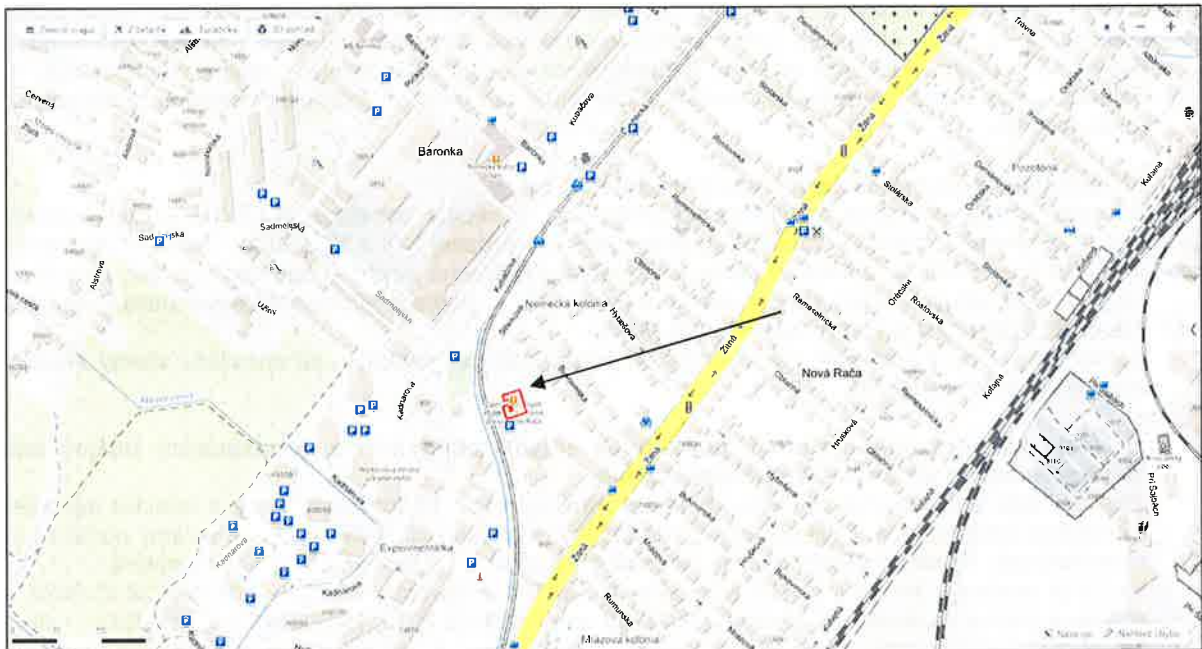
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na slepej ulici Strelkova, v lokalite Nová Rača-Barónka, neďaleko od centra MČ Rača, v hl.m. SR Bratislava, v okrese III. Skupina pozemkov je ohraničená z troch strán oplotením areálu a bránou, jedna strana nemá v území hranicu ohraničenú.

Mestská časť Rača je starším sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná v 60. – 80.rokoch minulého storočia v pôvodnej vidieckej časti ako bežné sídlisko, s vysokým počtom obyvateľov s kompletným občianskym vybavením, službami v prízemí domov alebo v samostatných obchodných prevádzkach. V súčasnosti sa na území katastra nachádzajú aj novostavby bytových domov (lokalita Slanec), železničná stanica s medzinárodnou dopravou - Vinohrady, kultúrne strediská, športoviská, kúpalisko, turistické a cyklistické trasy s medzinárodným prepojením v oblasti Karpaty. V mestskej časti Rača sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad v lokalite Barónka), zdravotné stredisko školy, škôlky, gymnázium. Mestská časť je s centrom Starého mesta spojená najmä električkovou traťou (v susedstve pozemku na ulici Čachtická-Kubačova), po ulici Račianska s minimálnym zdržaním v dopravnej špičke. Doprava v mestskej časti je zabezpečená aj autobusmi – MHD. Dopravný koridor mestskej časti však tvorí hlavnú dopravnú tepnu medzi územím hl. m. a okolitými obcami a satelitnými obytnými lokalitami (napr. Svätý Jur, Pezinok, Limbach), odkiaľ obyvatelia denne dochádzajú za prácou, čím je dopravná situácia v území sťažená. Predmet ohodnotenia sa nachádza v centre zastavaného územia obce, v susedstve prevažne rodinných domov solitérnych bytových domov. Pozemky sú prístupné automobilom až na hranici s p.č.1533/3 – slepá neprejazdná ulica, len vjazd do areálu. Vybavenie IS je v kompletnom rozsahu. V mestskej časti je kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane kábelovej televízie, rozvodov ÚK, teplovodu.

Poloha pozemkov v rámci územia:



Záujem o kúpu pozemkov v k.ú. Rača je zvýšený, najmä o pozemky určené na hromadnú bytovú výstavbu – polyfunkciu alebo na individuálnu bytovú výstavbu napr. lokalite nad Peknou cestou, nad Komisárkami. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom, stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia územie prevažne využívané na bývanie v objektoch IBV a ojedinele hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí. K pozemkom sa v zmysle dodanej ÚPI zo dňa 17.8.2020 viažu regulatívy s kódom 202 – občianska vybavenosť lokálneho významu (zariadenia školstva, zariadenia zdravotníctva a sociálnych služieb....).

- pre územie (DSS Rača Strelkova), ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 1507/6; 1533/3; reg. C KN k. ú. Rača, funkčné využitie územia:
 - občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie

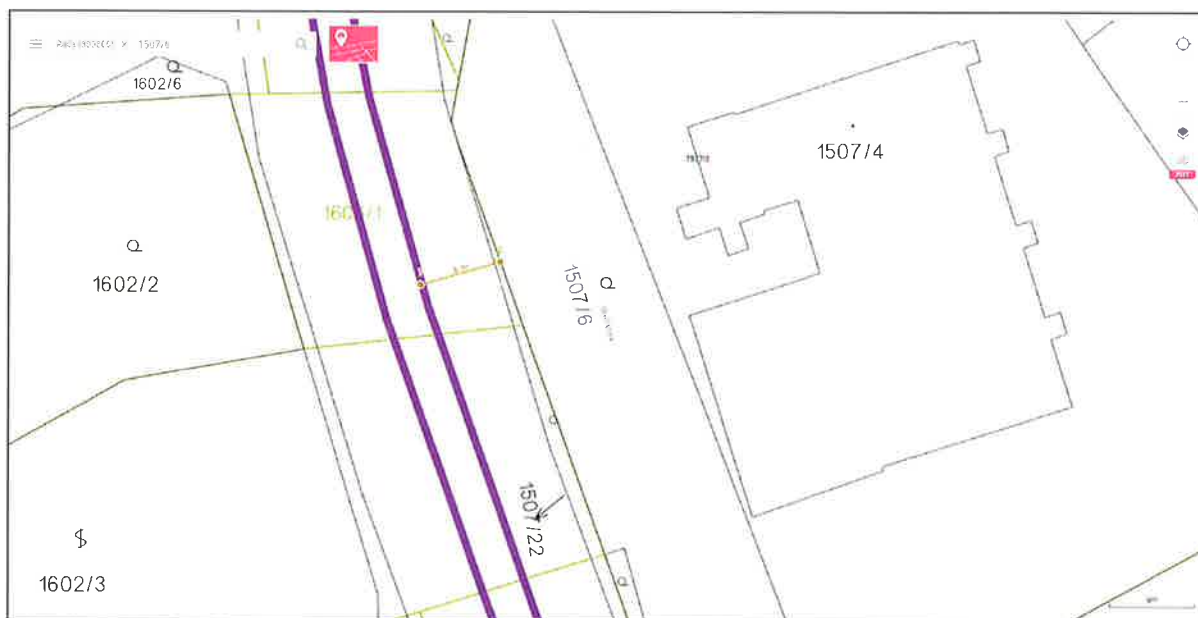
občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202 (tabuľka C.2.202 v prílohe listu)
Podmienky funkčného využitia plôch: územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné

a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu.

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza stavba inžinierska stavba – spevnená plochy, komunikácia v areáli a časť areálového parkoviska, zeleň pri oplotení. Využitie pozemku považujem za nízke. Pozemok sa nachádza v susedstve električkovej trate – predpokladám čiastočné obmedzenie využitia v zmysle UPI z dosahu zákonného ochranného pásma (v zmysle platnej legislatívy ostatné koľajové dráhy mimo cestnej komunikácie, neuzatvorené prevádzkovateľom dráhy – 15m od osi krajnej koľaje). Orientačné zameranie podľa www.zbgis.sk predstavuje po hranicu p.č. 1507/6 dĺžku 6m. Vyznačenie OP nie je evidované v katastri nehnuteľností, na LV sa zápis OP nenachádza. Iné ako súčasné využitie neuvažujem, vyššie využitie neuvažujem.



Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – areálová komunikácia a zeleň v zariadení DSS.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Strelkova. Čiastočne sa na pozemku nachádza inžinierska stavba, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka príslušenstva k hl. stavbe, budove DSS s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti. Iné riziká spojené so súčasným využívaním neboli zistené.

2.1 Pozemok p.č. 1507/6 a 1533/3 k.ú. Rača

Ide o pozemok p.č. 1507/6 a 1533/3, v celosti, obdĺžnikového tvaru situované v areáli budovy DSS, toho času v procese rekonštrukcie – stavenisko, v lokalite s rodinnými domami a v susedstve s električkovým koľajiskom v zelenom území. Pozemok je v k.ú. Rača v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok občianskej vybavenosti v stabilizovanom území, kód využitia 202, súčasné prevládajúce využitie ako areálová komunikácia, parkovisko.

Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku prístupu k pozemkom a stavbe vo vlastníctve BSK. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva, avšak záujem je najmä o pozemky s vysokou možnosťou využitia - pre účely hromadného bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu obmedzenia vyššieho využitia ako je súčasné – OP koľajovej dráhy, na inžiniersku stavbu na pozemkoch sa ako na príťaž neprihliada. Východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny, zohľadnené sú špecifiká pozemku.

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektívizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise všeobecnej hodnoty.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|----------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 1507/6 | záhrada | 554,00 | 1/1 | 554,00 |
| 1533/3 | ostatná plocha | 4,00 | 1/1 | 4,00 |
| Spolu výmera | | | | 558,00 |

Obec:
Východisková hodnota:

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

| 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, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>MČ Rača s plnohodnotným vybavením - staršie funkčné sídlisko so zvýšeným záujmom o bývanie, novostavby rodinných a bytových domov, areál s domovom sociálnych služieb v blízkosti centra pôvodnej dedinskej časti. MČ Rača má do 25 000 obyvateľov, je okrajovou mestskou časťou hl.m. SR Bratislava.</i> | 1,40 |
| k_v koeficient intenzity využitia | 2. - <u>inžinierske stavby</u> , chránené ložiskové územia <i>V čase obhliadky sa na pozemku nachádza inžinierska stavba - areálová komunikácia a časť parkoviska, v súčasnosti zariadenie staveniska, na okraji pri oplotení je zeleň.</i> | 0,70 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste pred areálom, na Strelkovej, Kubačovej ulici, v mieste je aj autobusová doprava, na opačnom konci MČ je železničná stanica Vinohrady.</i> | 1,00 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Obytná zóna - bežné sídlisko v pôvodnej dedinskej časti a novej časti s IBV, s plným vybavením, využitie pozemku je v súčasnosti nízke - <u>areálová komunikácia v území podľa UPI s kódom 202</u>, občianska vybavenosť zdravotníckej, sociálne služby, školské zariadenia.... v území sa nachádza prevažne IBV. Z uvedeného dôvodu je v danom prípade <u>uplatniteľné zatriedenie do kategórie č. 2 alebo 3. Koeficient uvažujem na opatrnej úrovni v hodnote 1,2, ktorá reprezentuje obe kategórie.</u></i> | 1,20 |
| k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí.</i> | 1,50 |
| k_z koeficient zvyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa <i>Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa – nájomcu a vlastníka stavby v jednej osobe, ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým využitím, pre účely bývania a polyfunkčné účely. Povýšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.</i> | 1,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)". Redukujúci faktor je uplatnený z dôvodu obmedzenia vyššieho využitia ako je súčasné, vyplývajúceho zo zásahu OP do pozemku.</i> | 0,80 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $K_{PD} = 1,40 * 0,70 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,80$ | 1,4112 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{\text{ŠMJ}} = V_{\text{H MJ}} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4112$ | 93,69 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------|--|-----------------------|
| parc. č. 1507/6 | $554,00 \text{ m}^2 * 93,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 51 904,26 |
| parc. č. 1533/3 | $4,00 \text{ m}^2 * 93,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 374,76 |
| Spolu | | 52 279,02 |

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****Úloha znalca:**

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **pozemok v k.ú. Rača, registra „C“ parc.č. 1507/6, a 1533/3 na LV č. 400 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemku v k.ú. Rača, registra „C“ parc.č. 1507/6, a 1533/3 na LV č. 400 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, kde na inžiniersku stavbu na tejto parcele nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihlíadané ako na záťaž tohto pozemku.

Metódu polohovej diferenciácie 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.

Ohodnotenie je vykonané pre skupinu pozemkov spoločne s rovnakými podmienkami možností využitia.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Pozemky | |
| Podľa LV č. 400 - pod areálovou komunikáciou - parc. č. 1507/6 (554 m ²) | 51 904,26 |
| Podľa LV č. 400 - pod areálovou komunikáciou - parc. č. 1533/3 (4 m ²) | 374,76 |
| Všeobecná hodnota celkom | 52 279,02 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 52 300,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdvatisícristo Eur | |

V Bratislave dňa 1.11.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2002266 SNM/20/080/MR zo dňa 13.8.2020 – elektronicky – 1x
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.11..2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1x
3. List vlastníctva č. 400 – čiastočný výpis zo dňa 1.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1507/6 a 1533/3, 2x str.1 a 1x str.19 -3x
4. Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk – 2x
5. Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020 – výber strán 1,4,5 – 3x

Spolu:

10xA4

3 DSS Pri Vinohradoch

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Rača > k.ú. Rača



Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávatel':

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

písomne č. OTS 2003106 SNM/20/105/MR zo dňa 2.11.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 77/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov v k.ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava

- **pozemky C KN zapísané na LV č. 1248:**

parc. č. 2850/45 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 692 m²,
parc. č. 2850/46 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 541 m²,
parc. č. 2850/47 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 72 m²,
parc. č. 2850/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m²,
parc. č. 2850/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m²,

- **novovytvorené pozemky vzniknuté podľa GP č. 73/2020**

parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,
parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,
parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,
parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,
parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 331 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,
parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1362 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 102 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,
parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50.

Počet strán: 33 z toho príloh: 13

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je 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 sú pozemky v k.ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy v rozsahu:

- **pozemky C KN zapísané na LV č. 1248:**

parc. č. 2850/45 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 692 m²,
parc. č. 2850/46 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 541 m²,
parc. č. 2850/47 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 72 m²,
parc. č. 2850/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m²,
parc. č. 2850/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m²,

- **novovytvorené pozemky vzniknuté podľa GP č. 73/2020**

parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,
parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,
parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,
parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,
parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 331 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,
parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1362 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 102 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,
parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50.

1.2 Účel znaleckého posudku: zámenná zmluva – vysporiadanie pozemku v areáli zariadenia DSS na ul. Pri Vínohradoch v Bratislave.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 29.10.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 29.10.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2003106 SNM/20/105/MR zo dňa 2.11.2020 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020
- GP č. 73/2020 na vyznačenie duplicity a reštitučných nárokov zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49 Bratislava, IČO 517 869 07, bez overenia v katastrálnom konaní.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1248 – výpis zo dňa 1.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, údaje platné k 29.10.2020
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 29.10.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemkov.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre

- znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk,
www.nehnuteľnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk,

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov 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. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a

kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M – výmera pozemku v m²

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

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

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

kde

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

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

K_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$K_{PD} = K_S \cdot K_V \cdot K_D \cdot K_F \cdot K_I \cdot K_Z \cdot K_R [-],$$

kde:

- K_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- K_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

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

- K_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- K_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

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

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

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

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

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

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

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

Pri závädách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku **na účely vypořádania vlastnických práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku** sa pri hodnotení redukujúcich faktorov **neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby** (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie jednotlivých objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

Zákon č. 66/2009 Z. z., zákon 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

§ 1

(1) Tento zákon upravuje usporiadanie vlastnických vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, **vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou** (ďalej len „pozemok pod stavbou“)

(2) Tento zákon sa primerane vzťahuje aj na usporiadanie vlastnických vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, okrem pozemkov vo vlastníctve cirkví, **športový areál alebo verejná zeleň**, ak tento cintorín, športový areál alebo verejná zeleň prešli do vlastníctva obce podľa osobitného predpisu.

(3) Tento zákon sa nevzťahuje na usporiadanie vlastnických vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely.

§ 4

(1) Ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je **držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby**, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie **záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností**, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v zmysle údajov v GP 73/2020, ktorý nie je overený v katastrálnom konaní – návrh odčlenenia parciel a vyznačenia duplicity a reštitučných nárokov.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

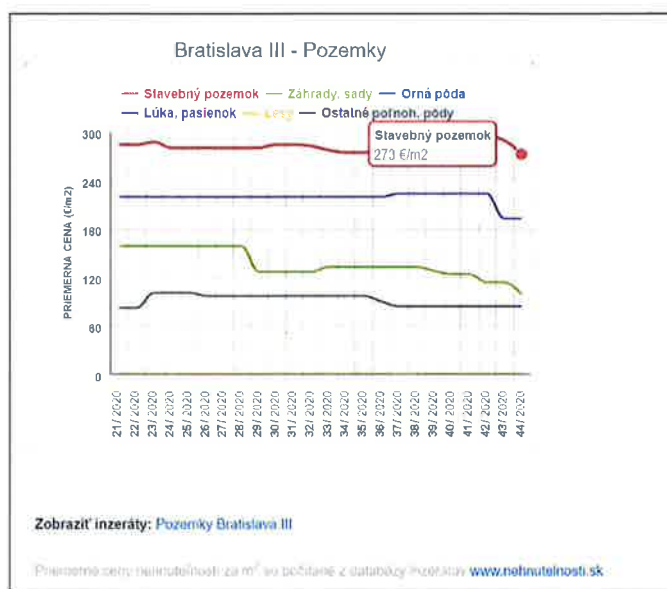
a) Výber použitej metodiky:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá je predmetom prevodu vlastnických práv porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.). Ponúkané sú v inzertných portáloch ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre bývanie. Pozemky s uvádzanými ponukovými cenami majú rozdielne možnosti využitia - zastavania - ako je predmet ohodnotenia (skutočné využitie – pozemky pod ostatné obytné budovy, pod objekty sociálnych služieb), obvykle majú možnosť vysokého využitia – viacpodlažná, komerčná bytová zástavba, alebo výmeru vhodnú na stavbu pre rodinné bývanie - IBV.

Priemerná cena pozemkov uvádzaná v štatistikách realitných portálov je spracovaná z celého okresu Bratislava III. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne

neznámej výšky. V ponukách chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava III je zobrazený tiež v nasledujúcom grafe, kde spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 270 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



Kúpne zmluvy zverejňované na stránkach hl.m. SR Bratislava sa netýkajú pozemkov pod stavbami občianskej výstavby podobného charakteru a veľkosti, nie sú vhodné do porovnávania, tak aby bol zabezpečený transakčný prístup.

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, využitia, a v zmysle platnej legislatívy pre účely vysporiadania vlastníctva bez prihladnutia na záťaž spojenú s existenciou stavby na tomto pozemku. Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť 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. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1248 (dostupné na www.katasterportal.sk):

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 1248, k.ú. Rača, okres Bratislava III, obec BA MČ Rača. Pozemky sú evidované v registri „C“ na katastrálnej mape:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využitia | Právny vzťah | Druh chr. N. | Umiest. pozemku |
|----------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|
| 422/1 | 1587 | Zastavaná plocha a nádvorie | 16 | 9 | | 1 |
| 422/15 | 445 | Zastavaná plocha a nádvorie | 16 | | | 1 |
| 2850/45 | 692 | Zastavaná plocha a nádvorie | 15 | | | 1 |
| 2850/46 | 541 | Zastavaná plocha a nádvorie | 15 | | | 1 |

| | | | | | | |
|---------|----|-----------------------------|----|--|--|---|
| 2850/47 | 72 | Zastavaná plocha a nádvorie | 25 | | | 1 |
| 2850/51 | 3 | Zastavaná plocha a nádvorie | 15 | | | |
| 2850/53 | 22 | Zastavaná plocha a nádvorie | 15 | | | |

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku p.č. 422/1, 422/15 a p.č. 2850/45,46,51,53 je evidovaný na liste vlastníctva č.3223

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Kód umiestnenia 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 a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel (IČO) |
|---------|---|
| 1 | Vid' list vlastníctva v prílohe posudku |

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Vid' list vlastníctva v prílohe posudku, nie je možné identifikovať v predmetu ohodnotenia.

Poznámka:

Hodnovernosť údajov katastra podľa §-u 39 ods. 2 katastrálneho zákona o práve k nehnuteľnosti časti pozemkov registra C parc.č. 2850/44, 422/1, 422/5, 422/9, 422/11 zapísaným titulom § 2 ods.2 zákona č.138/91 Zb. v podiele 1/1 bola spochybnená z dôvodu **duplicity vlastníctva** s pozemkom registra E parc. č. 2865 zapísaným na LV č.3617, k. ú. Rača, titulom Rozhodnutia Pozemkového úradu Bratislava-mesto č.k.664/92/Pú-Tr zo dňa 15.4.1993 a Osvedčenia o dedičstve 30D/1655/2014-84 zo dňa 13.03.2015 v podiele 2/5 - P- 1457/2015

Ostatné sa netýka predmetu ohodnotenia.

Časť C: Ťarchy

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia, vid'. verejne dostupná listina na www.katasterportal.sk.

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva č. 1248 sa netýkajú predmetu ohodnotenia .

b.2) Geometrický plán č. 73/2020

K dispozícii bol Geometrický plán č. 73/2020, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava 821 09, IČO 51786907, vyhotovený dňa 15.8.2020 na vyznačenie duplicity a reštitučných nárokov, bez overenia v katastrálnom konaní.

Z geometrického plánu vyplýva po spochybnení hodnovernosti údajov katastra a odčlenení parciel s duplicitným vlastníctvom rozsah novovzniknutých parciel. Odčlenené a zamerané boli tiež príslušné pozemky – chodníky okolo budov. Pôvodné parcely č. 422/1, 422/5, 422/11, 422/13, 422/15, 2850/44, 2850/50 sú evidované na LV č. 1248, v k.ú. Rača, okres Bratislava III.

Novovzniknuté parcely sú v návrhu geometrického plánu v rozsahu:

- parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,
- parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,
- parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,
- parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,
- parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 331 m², kód 16, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,
- parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1362 m², kód 16, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
- parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 102 m², kód 16, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,

- parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
- parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
- parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,
- parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50.

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole.....

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.10.2020 – nehnuteľnosť – pozemky sú v súčasnosti využívané ako pozemky pod stavbami s ubytovaním a poskytovaním sociálnych služieb v areáli DSS pre dôchodcov. Pozemky sú prístupné pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov, do areálu nebol možný vstup, k účelu vypracovania posudku nebola nutná prítomnosť zadávateľa, poloha a využitie pozemkov bolo identifikované podľa katastrálnej mapy na www.zbgis.sk a poskytnutých technických podkladov. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bola zaznamenaná poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti – Pri Vinohradoch alebo Podbrezovská - verejná komunikácia. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z dodanej UPI z 17.8.2020 – kód 201. Pozemky sú zastavané podľa kódov uvádzaných v evidencii katastra nebytovou budovou – p.č. 422/1 a 422/15 a bytovými budovami na p.č. 2850/45,46,51,53. Pozemok p.č. 2850/47 je podľa kódovania v KN zastavaný inžinierskou stavbou, v skutočnosti ide o spojovaciu chodbu medzi dvoma objektami s bývaním. V zmysle obhliadky sú na pozemkoch situované viacpodlažné budovy v uzatvorenom areáli s parkom, určené na iné bývanie a poskytovanie sociálnych a zdravotných služieb.

K dispozícii bol tiež geometrický plán bez overenia v katastrálnom konaní, ktorý pozemky pod budovami rozdeľuje a odčleňuje a je vyhotovený pre vyznačenie duplicity a reštitučných nárokov.

Celistosť vlastníctva pozemku pod budovami je narušená časťami pozemkov vo vlastníctve FO a pozemkom, kde je hodnovernosť údajov katastra nehnuteľností spochybnená rozhodnutím PF a osvedčovacou listinou.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, informatívny výpis z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Predmet ohodnotenia je evidovaný v popisných aj grafických údajoch katastra.

K predmetu ohodnotenia sa neviažu žiadne ťarchy. Na LV je uvedená poznámka o spochybnení hodnovernosti údajov katastra nehnuteľností týkajúca sa časti predmetu ohodnotenia, konkrétne o.i. p.č. 422/1. Ide o pozemky v zastavanom území obce, UPI určené na výstavbu kódom 201, stabilizované územie, kde vlastnícku pozemku nie je totožný s vlastníkom stavieb na týchto pozemkoch.

- Na liste vlastníctva k pozemku alebo k stavbe nie sú uvedené – zapísané v časti ťarchy práva stavby na tomto pozemku. K stavbám umiestneným na týchto pozemkoch sa s najväčšou pravdepodobnosťou viaže zákonné vecné bremeno, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, podľa zák. č. 66/2009 Z.z. (§4 ods.1) *Ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok*
- Pre účely znaleckého posudku na skutočnosť umiestnenia stavieb na pozemkoch podľa návrhu GP č. 73/2020 a LV č. 1248 sa ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Výhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliada.
- Dodaný Geometrický plán č. 73/2020, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava IČO: 51786907, zo dňa 15.8.2020, je bez overenia v katastrálnom konaní – návrh. Údaje uvedené

v geometrickom pláne nie sú evidované v katastri nehnuteľností. Na základe osobitných požiadaviek zadávateľa vykonám ohodnotenie v zmysle objednávky podľa dodaného GP.

- V zmysle zákona č. 66/ 2009 Z.z (§1 ods.1), *ktorý upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len „pozemok pod stavbou“)* uvažujem predmet ohodnotenia – p.č. 422/23,29,27,30,34,33 a p.č. 2850/57,58,53,51 - ako plochy príľahlé a neoddeliteľný celok pozemkov pod stavbami a ohodnotenie vykonám ako pre skupinu pozemkov spoločne.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- **pozemky v k.ú. Rača, C KN zapísané na LV č. 1248:**
 parc. č. 2850/45 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 692 m²,
 parc. č. 2850/46 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 541 m²,
 parc. č. 2850/47 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 72 m²,
 parc. č. 2850/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m²,
 parc. č. 2850/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m²,
- **novovytvorené pozemky vzniknuté podľa GP č. 73/2020**
 parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,
 parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,
 parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,
 parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,
 parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 331 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,
 parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1362 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
 parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 102 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
 parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
 parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
 parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,
 parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50.

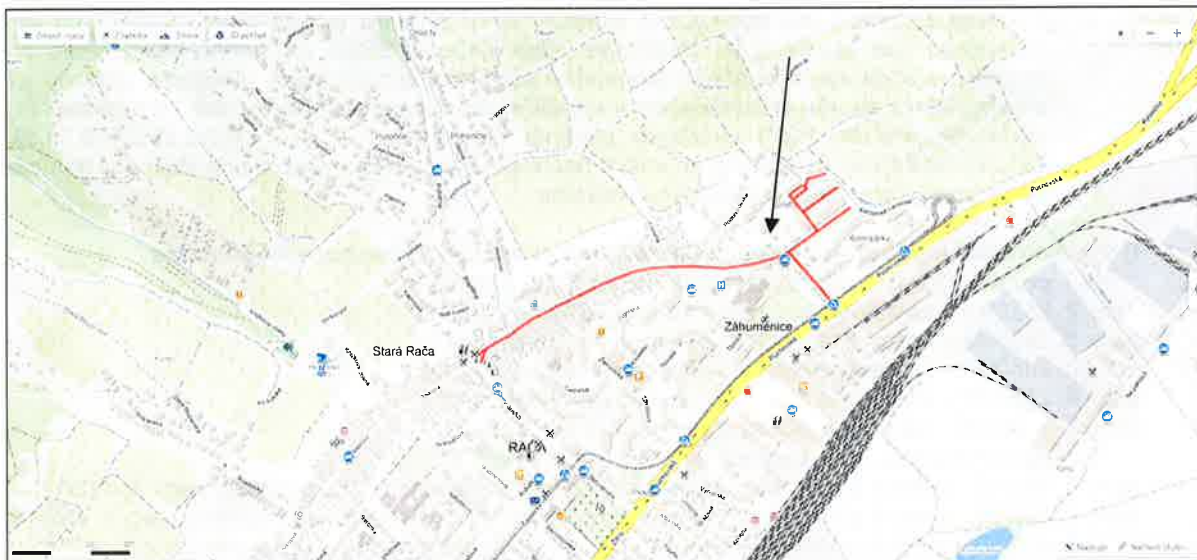
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na pozemkoch nie sú predmetom ohodnotenia (budovy DSS).

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Pri Vinohradoch, s prístupom aj z ul. Podbrezovská, v lokalite Grefty, na okraji MČ Rača, v hl.m. SR Bratislava, v okrese III. Skupina pozemkov je v teréne ohraničená stavbami budov na týchto pozemkoch a odkvapovými chodníkmi.

Mestská časť Rača je starším sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná v 60. – 80.rokoch minulého storočia v pôvodnej vidieckej časti ako bežné sídlisko, s vysokým počtom obyvateľov (cca 25 tis. obyvateľov) s kompletným občianskym vybavením, službami v prízemí bytových domov – Krasňany, novostavby alebo v samostatných obchodných prevádzkach. V súčasnosti sa na území katastra nachádzajú aj novostavby bytových domov (lokalita Slanec, Grefty v susedstve), tiež železničná stanica s medzinárodnou dopravou - Vinohrady, ďalej kultúrne strediská, športoviská, kúpalisko, turistické a cyklistické trasy s medzinárodným prepojením v oblasti Karpaty. V mestskej časti Rača sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad v lokalite Barónka), zdravotné stredisko školy, škôlky, gymnázium. Mestská časť je s centrom Starého mesta spojená najmä električkovou traťou (na ul. Púchovská, lokalita Komisarčky), po ulici Račianska s minimálnym zdržaním v dopravnej špičke. Doprava v mestskej časti je zabezpečená aj autobusmi – MHD priamo na ul. Pri Vinohradoch. Dopravný koridor mestskej časti však tvorí hlavnú dopravnú tepnu medzi územím hl. m. a okolitými obcami a satelitnými obytnými lokalitami (napr. Svätý Jur, Pezinok, Limbach), odkiaľ obyvatelia denne dochádzajú za prácou, čím je dopravná situácia v území sťažená. Predmet ohodnotenia sa nachádza na okraji zastavaného územia obce, v susedstve prevažne rodinných domov a pozemkov rozparcelovaných na IBV, v svažovitom teréne v ráze krajiny. Pozemky sú prístupné automobilom, parkovisko pred areálmi, z dvoch strán. Vybavenie územia IS je v kompletnom rozsahu. V mestskej časti je kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane kábelovej televízie, rozvodov ÚK, teplovodu.

Poloha pozemkov v rámci územia:

Záujem o kúpu pozemkov v k.ú. Rača je zvýšený, najmä o pozemky určené na hromadnú bytovú výstavbu – polyfunkciu alebo na individuálnu bytovú výstavbu napr. lokalite nad Peknou cestou, nad Komisárkami. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom, stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia je celé územie prevažne využívané na bývanie v objektoch IBV a v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí, pozemky sú súčasťou areálu DSS – domov dôchodcov. K pozemkom sa v zmysle dodanej ÚPI zo dňa 17.8.2020 viažu regulatívy s kódom 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (územie areálov a komplexov občianskej vybavenosti - zariadenia zdravotníctva a sociálnych služieb....). Skutočné využitie je totožné s určeným využitím.

- pre územie (DSS Rača pri Vinohradoch), ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 2850/45; 1850/46; 2850/47; 2850/51; 2850/53; a časti pozemkov parc. 422/1; 422/11; 422/13; 422/15; reg. C KN k. ú. Rača, funkčné využitie územia:
 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie

Funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 (tabuľka C.2.201 v prílohe listu)

Podmienky funkčného využitia plôch: 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.

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkvi a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Iné ako súčasné využitie neuvažujem, vyššie využitie neuvažujem.

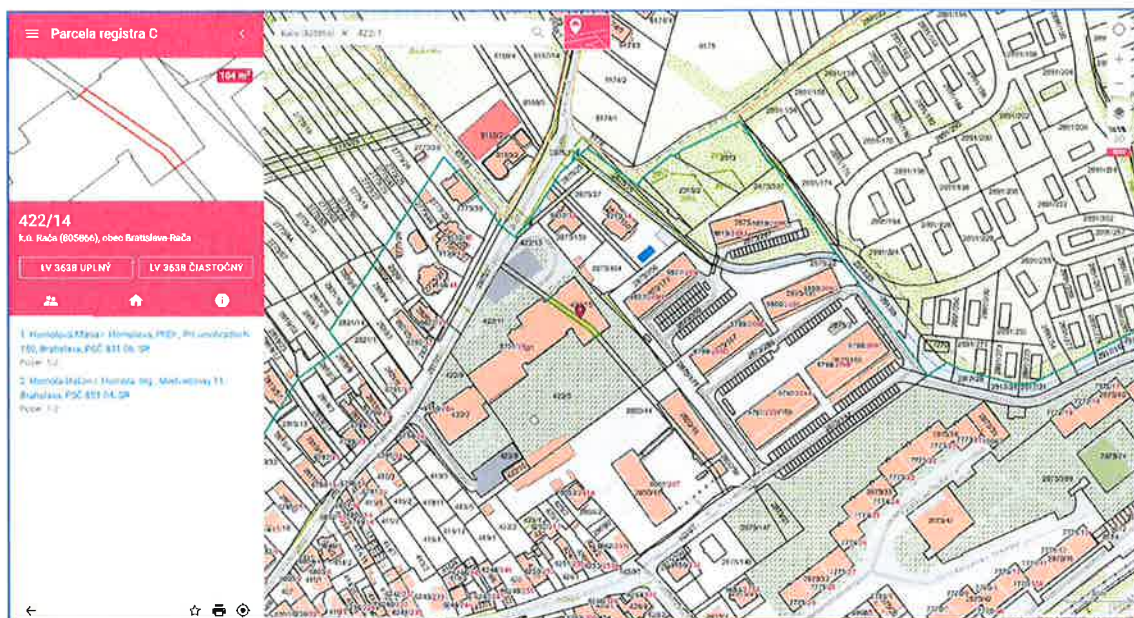
Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – pozemky pod budovami DSS.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k areálu s predmetom ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Pri Vinohradoch alebo Podbrezovská. Na pozemkoch sa nachádzajú stavby budov, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby a vlastníka pozemkov - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

Za riziko spojené s užívaním považujem poznámku uvedenú na LV, ktorou je spochybnená hodnotnosť údajov v KN – časť pozemku 422/1 je predmetom reštitučného konania.



Riziko spojené s užívaním je tiež vlastníctvo časti pozemkov pod stavbami, ktoré prináleží podľa údajov katastra nehnuteľností FO (p.č. 422/14, 2850/52). Iné riziká spojené so súčasným využívaním neboli zistené.

2.1 Skupina pozemkov podľa LV č. 1248 a návrhu GP č. 73/2020 k.ú. v Rača, Bratislava

Ide skupinu pozemkov, ktoré sú situované pod budovami určenými na bývanie a sociálnu starostlivosť v Domove sociálnych služieb, vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja. Pozemky sú v k.ú. Rača v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemky určené na občiansku vybavenosť v stabilizovanom území, kód využitia 201.

Pozemky sú terénymi úpravami a stavbami umiestnenými na nich rovinaté, v ráze krajiny v svahovitom teréne, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa o vysporiadanie pozemku a vlastníka stavieb na pozemkoch. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite dlhodobo pretrváva, avšak záujem je najmä o pozemky s vysokou možnosťou využitia - pre účely komerčného hromadného bývania a polyfunkčné účely. Nakoľko sa na pozemkoch nachádzajú viac podlažné budovy s vysokým využitím pre iné typy bývania, uplatňujem povyšujúci faktor na opatrnej úrovni blížiaci sa k spodnej hranici intervalu. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu veľkosti výmer pozemkov a najmä z titulu rizík spojených s využívaním pozemkov ako celku, keď Celistvosť vlastníctva pozemku pod budovami je narušená časťami pozemkov vo vlastníctve FO a pozemkom, kde je hodnovernosť údajov katastra nehnuteľností spochybnená rozhodnutím PF a osvedčovacou listinou. Na stavby na pozemkoch sa ako na príťaž neprihliada.

Východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny, zohľadnené sú špecifiká pozemku.

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektivizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise všeobecnej hodnoty. Pre zabezpečenie prehľadnosti je ohodnotenia stanovené pre skupinu pozemkov evidovaných na LV č. 1248 a skupinu novovzniknutých pozemkov podľa návrhu GP č. 73/2020.

Podľa LV č. 1248

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 2850/45 | zastavaná plocha a nádvorie | 692,00 | 1/1 | 692,00 |
| 2850/46 | zastavaná plocha a nádvorie | 541,00 | 1/1 | 541,00 |
| 2850/47 | zastavaná plocha a nádvorie | 72,00 | 1/1 | 72,00 |
| 2850/51 | zastavaná plocha a nádvorie | 3,00 | 1/1 | 3,00 |
| 2850/53 | zastavaná plocha a nádvorie | 22,00 | 1/1 | 22,00 |
| Spolu výmera | | | | 1 330,00 |

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>MČ Rača s plnohodnotným vybavením - staršie funkčné sídlisko so zvýšeným záujmom o bývanie, novostavby rodinných a bytových domov, areál s domovom sociálnych služieb v blízkosti centra pôvodnej dedinskej časti. MČ Rača má do 25 000 obyvateľov, je okrajovou mestskou časťou hl.m. SR Bratislava.</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>V čase obhliadky sa na pozemkoch nachádzajú 5 podlažné stavby na bývanie - Domov dôchodcov s malometrážnymi bytmi alebo hotelovým ubytovaním, v uzatvorenom areáli - vysoké využitie pozemkov.</i> | 1,05 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitiaestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste na ul. Pri Vinohradoch, Púchovskej, na opačnom konci MČ je železničná stanica Vinohrady.</i> | 1,00 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná zóna - na okraji bežného sídliska v pôvodnej dedinskej časti a novej časti s IBV, s plným vybavením, využitie pozemkov je v súčasnosti vysoké- viacpodlažné budovy domova dôchodcov, ubytovanie, podľa UPI s kódom 201, občianska vybavenosť mestského a nadmestského významu, zariadenia zdravotníckej a sociálnej služby, v území stabilizovanom sa nachádza IBV a novostavby bytových domov, voľné pozemky pre IBV. Z uvedeného dôvodu je v danom prípade uplatniteľné zatriedenie do kategórie č.</i> | 1,20 |

| | | |
|--|--|------|
| | 2 alebo 3. Koeficient uvažujem na opatrnej prevládajúcej úrovni v hodnote 1,2, ktorá reprezentuje obe kategórie. | |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Pozemky sú v ráze krajiny svahovitom teréne, upravené terénnymi úpravami a osadením stavieb rovinaté, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí. | 1,50 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým komerčným využitím pre účely bývania a polyfunkčné účely, pre IBV. Povýšujúci faktor je z titulu záujmu o kúpu pozemku na viac-podlažnú stavbu v území s určeným účelom využitia. | 1,20 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)..." "Redukujúci faktor uplatňujem z dôvodu veľkosti súboru pozemkov. Súbor pozemkov pod budovami domova dôchodcov vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava je prerušený vlastníctvom FO, zároveň niektoré pozemky pod budovami nie sú predmetom vysporiadania vlastníckych vzťahov z titulu prebiehajúceho konania o duplicite vlastníctva. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja. | 0,40 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 0,40$ | 1,2701 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2701$ | 84,32 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------------|--|-----------------------|
| parcelsa č. 2850/45 | $692,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 58 349,44 |
| parcelsa č. 2850/46 | $541,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 45 617,12 |
| parcelsa č. 2850/47 | $72,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 6 071,04 |
| parcelsa č. 2850/51 | $3,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 252,96 |
| parcelsa č. 2850/53 | $22,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 1 855,04 |
| Spolu | | 112 145,60 |

Podľa GP 73/2020

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 422/1 | zastavaná plocha a nádvorie | 1362,00 | 1/1 | 1362,00 |
| 422/28 | zastavaná plocha a nádvorie | 102,00 | 1/1 | 102,00 |
| 422/27 | ostatná plocha | 11,00 | 1/1 | 11,00 |
| 422/34 | ostatná plocha | 129,00 | 1/1 | 129,00 |
| 422/23 | ostatná plocha | 2,00 | 1/1 | 2,00 |
| 422/29 | ostatná plocha | 110,00 | 1/1 | 110,00 |
| 422/30 | ostatná plocha | 16,00 | 1/1 | 16,00 |
| 422/33 | ostatná plocha | 22,00 | 1/1 | 22,00 |
| 422/15 | zastavaná plocha a nádvorie | 331,00 | 1/1 | 331,00 |
| 2850/57 | ostatná plocha | 315,00 | 1/1 | 315,00 |
| 2850/58 | ostatná plocha | 101,00 | 1/1 | 101,00 |
| Spolu výmera | | | | 2 501,00 |

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>MČ Rača s plnohodnotným vybavením - staršie funkčné sídlisko so zvýšeným záujmom o bývanie, novostavby rodinných a bytových domov, areál s domovom sociálnych služieb v blízkosti centra pôvodnej dedinskej časti. MČ Rača má do 25 000 obyvateľov, je okrajovou mestskou časťou hl.m. SR Bratislava.</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>V čase obhliadky sa na pozemkoch nachádzajú 5 podlažné stavby na bývanie - Domov dôchodcov s malometrážnymi bytmi alebo hotelovým ubytovaním, v uzatvorenom areáli - vysoké využitie pozemkov.</i> | 1,05 |
| k _D koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste na ul. Pri Vinohradoch, Púchovskej, na opačnom konci MČ je železničná stanica Vinohrady.</i> | 1,00 |
| k _F koeficient funkčného | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,20 |

| | | |
|--|---|------|
| využitia územia | Obytná zóna - na okraji bežného sídliska v pôvodnej dedinskej časti a novej časti s IBV, s plným vybavením, využitie pozemkov je v súčasnosti vysoké- viacpodlažné budovy domova dôchodcov, ubytovanie, podľa UPI s kódom 201, občianska vybavenosť mestského a nadmestského významu, zariadenia zdravotníckej a sociálnej služby, v území stabilizovanom sa nachádza IBV a novostavby bytových domov, voľné pozemky pre IBV. Z uvedeného dôvodu je v danom prípade uplatniteľné zatriedenie do kategórie č. 2 alebo 3. Koeficient uvažujem na opatrnej prevládajúcej úrovni v hodnote 1,2, ktorá reprezentuje obe kategórie. | |
| k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Pozemky sú v ráze krajiny svahovitom teréne, upravené terénymi úpravami a osadením stavieb rovinaté, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí. | 1,50 |
| k_z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým komerčným využitím pre účely bývania a polyfunkčné účely, pre IBV. Povyšujúci faktor je z titulu záujmu o kúpu pozemku na viac-podlažnú stavbu v území s určeným účelom využitia. | 1,20 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)". "Redukujúci faktor uplatňujem z dôvodu veľkosti súboru pozemkov. Súbor pozemkov pod budovami domova dôchodcov vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava je prerušený vlastníctvom FO, zároveň niektoré pozemky pod budovami nie sú predmetom vysporiadania vlastníckych vzťahov z titulu prebiehajúceho konania o duplicite vlastníctva. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja. | 0,40 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 0,40$ | 1,2701 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2701$ | 84,32 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 422/1 | $1\,362,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 114 843,84 |
| parcela č. 422/28 | $102,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 8 600,64 |
| parcela č. 422/27 | $11,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 927,52 |
| parcela č. 422/34 | $129,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 10 877,28 |

| | | |
|--------------------|--|-------------------|
| parcela č. 422/23 | 2,00 m ² * 84,32 €/m ² * 1/1 | 168,64 |
| parcela č. 422/29 | 110,00 m ² * 84,32 €/m ² * 1/1 | 9 275,20 |
| parcela č. 422/30 | 16,00 m ² * 84,32 €/m ² * 1/1 | 1 349,12 |
| parcela č. 422/33 | 22,00 m ² * 84,32 €/m ² * 1/1 | 1 855,04 |
| parcela č. 422/15 | 331,00 m ² * 84,32 €/m ² * 1/1 | 27 909,92 |
| parcela č. 2850/57 | 315,00 m ² * 84,32 €/m ² * 1/1 | 26 560,80 |
| parcela č. 2850/58 | 101,00 m ² * 84,32 €/m ² * 1/1 | 8 516,32 |
| Spolu | | 210 884,32 |

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania boli: **pozemky v k.ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy v rozsahu:**

- **pozemky C KN zapísané na LV č. 1248:**

parc. č. 2850/45 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 692 m²,

parc. č. 2850/46 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 541 m²,

parc. č. 2850/47 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 72 m²,

parc. č. 2850/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m²,

parc. č. 2850/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m²,

- **novovytvorené pozemky vzniknuté podľa GP č. 73/2020**

parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 331 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,

parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1362 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,

parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 102 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,

parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,

parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,

parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,

parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50.

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - **skupiny pozemkov v k.ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy v rozsahu:**

- **pozemky C KN zapísané na LV č. 1248:**

parc. č. 2850/45 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 692 m²,

parc. č. 2850/46 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 541 m²,

parc. č. 2850/47 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 72 m²,

parc. č. 2850/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m²,

parc. č. 2850/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m²,

- **novovytvorené pozemky vzniknuté podľa GP č. 73/2020**

parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 331 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,
 parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1362 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
 parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 102 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
 parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
 parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
 parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,
 parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, kde na stavbu zariadenia DSS na týchto pozemkoch nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhľ.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihladené ako na záťaž tohto pozemku.

Metódu polohovej diferenciácie 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. Ohodnotenie je vykonané pre skupinu pozemkov spoločne s rovnakými podmienkami možností využitia.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| Pozemky | |
| Podľa LV č. 1248 - parc. č. 2850/45 (692 m ²) | 58 349,44 |
| Podľa LV č. 1248 - parc. č. 2850/46 (541 m ²) | 45 617,12 |
| Podľa LV č. 1248 - parc. č. 2850/47 (72 m ²) | 6 071,04 |
| Podľa LV č. 1248 - parc. č. 2850/51 (3 m ²) | 252,96 |
| Podľa LV č. 1248 - parc. č. 2850/53 (22 m ²) | 1 855,04 |
| Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/1 (1 362 m ²) | 114 843,84 |
| Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/28 (102 m ²) | 8 600,64 |
| Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/27 (11 m ²) | 927,52 |
| Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/34 (129 m ²) | 10 877,28 |
| Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/23 (2 m ²) | 168,64 |
| Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/29 (110 m ²) | 9 275,20 |
| Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/30 (16 m ²) | 1 349,12 |
| Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/33 (22 m ²) | 1 855,04 |
| Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/15 (331 m ²) | 27 909,92 |
| Podľa GP 73/2020 - parc. č. 2850/57 (315 m ²) | 26 560,80 |
| Podľa GP 73/2020 - parc. č. 2850/58 (101 m ²) | 8 516,32 |
| Všeobecná hodnota celkom | 323 029,92 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 323 000,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Tristodvadsaťtisíc Eur | |

V Bratislave dňa 5.11.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2003106 SNM/20/105/MR zo dňa 2.11.2020 – elektronicky – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
3. List vlastníctva č. 1248 – výpis zo dňa 1.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, údaje platné k 29.10.2020 – 4xA4
4. Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk – 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020 – 2xA4
6. GP č. 73/2020 na vyznačenie duplicity a reštitučných nárokov zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49 Bratislava, IČO 517 869 07, bez overenia v katastrálnom konaní – 4xA4

Spolu:

13xA4

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

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

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

| | | | | |
|--|--|--|--------------------------------|---|
| Vyhotoviteľ Niologik s.r.o. Miletičová 49 821 09 Bratislava andrej.kozlovsky@niologik.sk IČO: 51786907 | | Kraj Bratislavský | Okres Bratislava III | Obec Bratislava-Rača |
| | | Kat. územie Rača | Číslo plánu 73/2020 | Mapový list č. Pezlnok 7-6/32 |
| | | GEOMETRICKÝ PLÁN | | |
| | | na vymedzenie rozsahu duplicitného vlastníctva p.č. 422/24,25,26,35,36,37 2850/60, reštitučných nárokov p.č. 422/31,32 a oddelenie pozemkov p.č. 422/23,27,29,30,33,34,38,39 a 2850/57,58,59,61. | | |
| Vyhotovil Dňa: 15.08.2020 Meno: Ing. Ondrej Kozlovský | | Autorizačne overil Dňa: 18.08.2020 Meno: Ing. Ondrej Kozlovský | | Úradne overil Meno: Ing. Monika Vlčková |
| Nové hranice boli v prírode označené farbou | | Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom | | Dňa: 08-12-2020 Číslo: G1-1978/2020 |
| Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 7396 | | Pečiatka a podpis | | Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii |
| Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii | | Pečiatka a podpis | | Pečiatka a podpis |

t.č. 6.50 - 1997

VÝKAZ VÝMER

str. 1

| Doterajší stav | | | | | Zmeny | | | | | Nový stav | | | | | |
|---|---------|--------|--------|----------------|--------------|------|-----------------|----------------|------------------|----------------|---------------|--------|----------------------|--------------|--|
| Číslo | | | Výmera | | Druh pozemku | Diel | k parcele číslo | m ² | od parcely číslo | m ² | Číslo parcely | Výmera | | Druh pozemku | Vlastník, (inā opráv. osoba) adresa, (sídlo) |
| PK vložky | parcely | | | | | | | | | | | ha | m ² | | |
| LV | PK | KN | ha | m ² | | | | | | | | ha | m ² | | |
| Stav právny je totožný s registrom C KN | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1248 | | 422/1 | | 1587 | zast.pl. | | | | | | 422/1 | 1362 | zast.pl. 16 20 | | Doterajší |
| | | | | | | | | | | | 422/25 | 123 | zast.pl. 16 20 | | duplicitné vlastníctvo v prospech vlastníkov zapísaných na LV č.3617 |
| | | | | | | | | | | | 422/28 | 102 | zast.pl. 16 20 | | Doterajší |
| 1248 | | 422/5 | | 3581 | ost.pl. | | | | | | 422/5 | 2637 | ost.pl. 37 | | detto |
| | | | | | | | | | | | 422/26 | 9 | ost.pl. 37 | | duplicitné vlastníctvo v prospech vlastníkov zapísaných na LV č.3617 |
| | | | | | | | | | | | 422/27 | 11 | ost.pl. 37 | | Doterajší |
| | | | | | | | | | | | 422/34 | 129 | ost.pl. 37 | | detto |
| | | | | | | | | | | | 422/37 | 272 | ost.pl. 37 | | duplicitné vlastníctvo v prospech vlastníkov zapísaných na LV č.3617 |
| | | | | | | | | | | | 422/38 | 523 | ost.pl. 37 | | Doterajší |
| 1248 | | 422/9 | | 1423 | ost.pl. | | | | | | 422/9 | 1405 | ost.pl. 37 | | detto |
| | | | | | | | | | | | 422/35 | 18 | ost.pl. 37 | | duplicitné vlastníctvo v prospech vlastníkov zapísaných na LV č.3617 |
| 1248 | | 422/11 | | 1494 | ost.pl. | | | | | | 422/11 | 1303 | ost.pl. 34 | | Doterajší |
| | | | | | | | | | | | 422/23 | 2 | ost.pl. 34 | | detto |
| | | | | | | | | | | | 422/24 | 8 | ost.pl. 34 | | duplicitné vlastníctvo v prospech vlastníkov zapísaných na LV č.3617 |
| | | | | | | | | | | | 422/29 | 110 | ost.pl. 34 | | Doterajší |
| | | | | | | | | | | | 422/36 | 68 | ost.pl. 34 | | duplicitné vlastníctvo v prospech vlastníkov zapísaných na LV č.3617 |
| | | | | | | | | | | | 422/39 | 3 | ost.pl. 34 | | Doterajší |
| 1248 | | 422/13 | | 1864 | ost.pl. | | | | | | 422/13 | 1765 | ost.pl. 37 | | detto |
| | | | | | | | | | | | 422/30 | 16 | ost.pl. 37 | | detto |
| | | | | | | | | | | | 422/31 | 61 | ost.pl. 37 | | pozemok v reštitučnom konaní |

VÝKAZ VÝMER

str.2

str.2

| VÝKAZ VÝMER | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---------|---------|----|----------------|----------|-------|-----------------|----------------|------------------|----------------|---------------|--------|----------------|----------------|--|----|
| Doterajší stav | | | | | | Zmeny | | | | | Nový stav | | | | | |
| Číslo | | Výmera | | Druh pozemku | | Diel | k parcele číslo | m ² | od parcely číslo | m ² | Číslo parcely | Výmera | | Druh pozemku | Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo) | |
| PK vložky | parcely | | | | | | | | | | | ha | m ² | | | ha |
| LV | PK | KN | ha | m ² | | | | | | | | | | | | |
| 1248 | | 422/15 | | 445 | zast.pl. | | | | | | 422/33 | | 22 | ost.pl. 37 | Doterajší | |
| | | | | | | | | | | | 422/15 | | 331 | zast.pl. 16 20 | detto | |
| | | | | | | | | | | | 422/32 | | 114 | zast.pl. 16 20 | pozemok v reštitučnom konaní | |
| 1248 | | 2850/44 | | 5022 | ost.pl. | | | | | | 2850/44 | | 3396 | ost.pl. 37 | Doterajší | |
| | | | | | | | | | | | 2850/57 | | 315 | ost.pl. 37 | detto | |
| | | | | | | | | | | | 2850/60 | | 459 | ost.pl. 37 | duplicitné vlastníctvo v prospech vlastníkov zapísaných na LV č.3617 | |
| | | | | | | | | | | | 2850/61 | | 852 | ost.pl. 37 | Doterajší | |
| 1248 | | 2850/50 | | 546 | ost.pl. | | | | | | 2850/50 | | 186 | ost.pl. 37 | detto | |
| | | | | | | | | | | | 2850/58 | | 101 | ost.pl. 37 | detto | |
| | | | | | | | | | | | 2850/59 | | 259 | ost.pl. 37 | detto | |
| Spolu: | | | | 5962 | | | | | | | | | 5962 | | | |

Legenda: kód spôsobu využívania 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

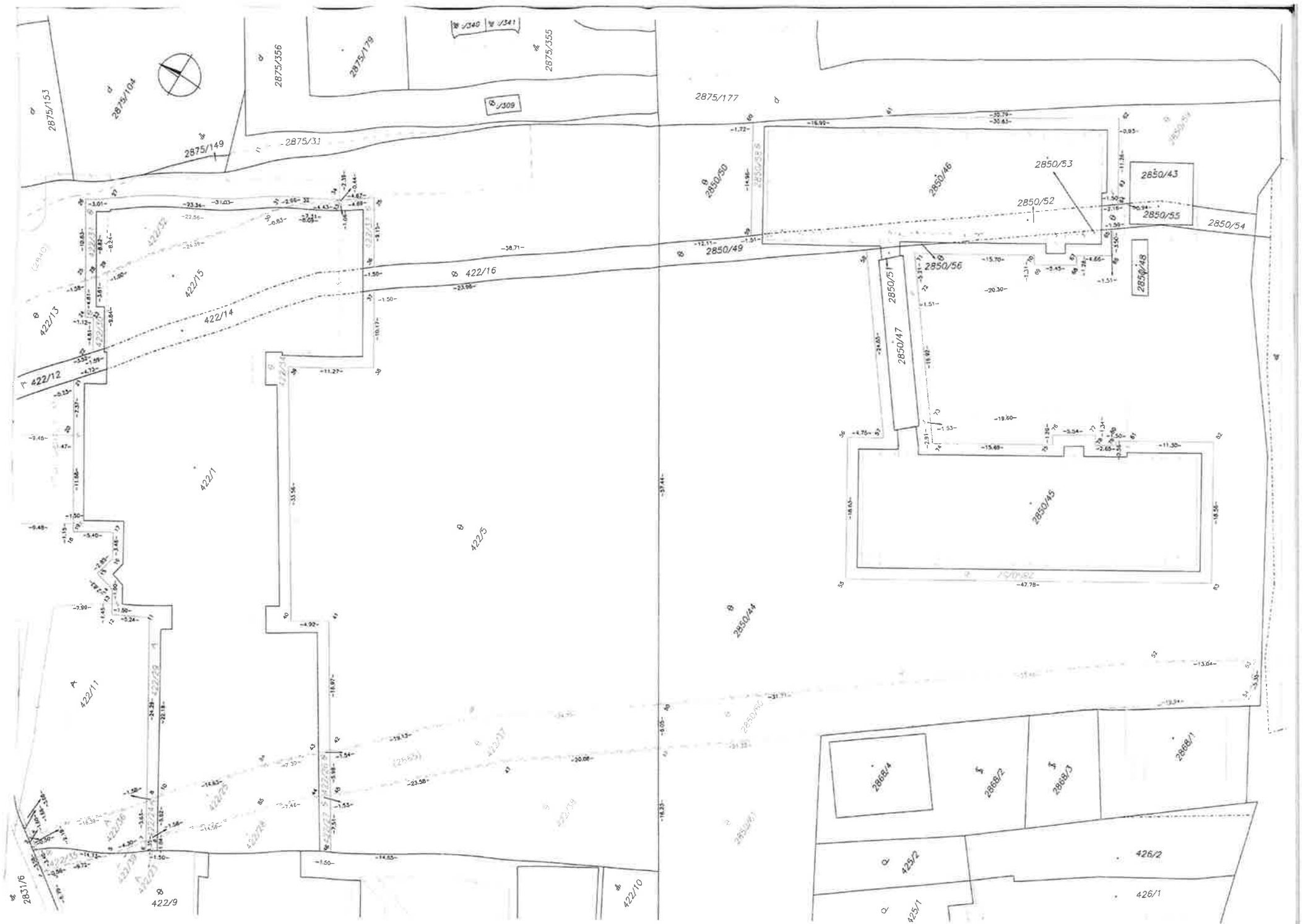
34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ...

kód druhu stavby 20 Iná budova

Poznámka č.1: Vlastnícke práva k novonavrhávaným pozemkom p.č. 422/24,25,26,35,36,37,2850/60 sú zapísané na LV 1248 ako časť parcely 422/1,5,9,11,2850/44 a duplicitne na LV E-KN 3617 ako časť parcely reg. E-KN 2865

Poznámka č. 2: Pozemky p.č. 422/31,32 sa vyčleňujú z dôvodu prebiehajúceho reštitučného konania, kde nie je možné prevádzať uvedené nehnuteľnosti parcela PK 2840 je z PK vložky 459



Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.

Bržiťská 63, 841 01 Bratislava

v odbore: stavebníctvo,

odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností

pozemné stavby

telefón: 0903 756 213

Zadávatel':

Hlavné mesto Slovenskej republiky

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

č. OTS2002820 SNM/20/102/MR, zo dňa 15.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 61/2020

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemky a stavba v areáli Divadla Aréna, k.ú. Petržalka okres Bratislava V, hl.m. SR Bratislava, v rozsahu: stavba s.č. 1713 na p.č. 5183/6 LV č. 2644

pozemky C KN:

parc. č. 5183/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 243 m², LV č. 1748

parc. č. 5184/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 400 m², LV č. 2644

časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

časť parc. č. 5187/1, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 6 vo výmere 2 659 m²,

časť parc. č. 5188, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 7 vo výmere 7 m², diel 13 vo výmere 1 m², diel 14 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²,

časť parc. č. 5190, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 8 vo výmere 1 m², diel 25 vo výmere 1 m² a diel 26 vo výmere 1 m²,

časť parc. č. 5192/3, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 9 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²

časť parc. č. 5192/4, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 16 vo výmere 96 m²,

časť parc. č. 5151, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 3 vo výmere 223 m²,

časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:

parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 10 vo výmere 197 m²,

Počet strán: 96 z toho príloh: 60

Počet vyhotovení: 2+1 v archíve

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie 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. Predmetom skúmania sú pozemky a stavba v areáli Divadla Aréna, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, hl.m. SR Bratislava, v rozsahu:

- stavba s.č. 1713 na p.č. 5183/6 LV č. 2644

pozemky C KN:

- parc. č. 5183/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 243 m², LV č. 1748
- parc. č. 5184/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 400 m², LV č. 2644

časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

- časť parc. č. 5187/1, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 6 vo výmere 2 659 m²,
- časť parc. č. 5188, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 7 vo výmere 7 m², diel 13 vo výmere 1 m², diel 14 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²,
- časť parc. č. 5190, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 8 vo výmere 1 m², diel 25 vo výmere 1 m² a diel 26 vo výmere 1 m²,
- časť parc. č. 5192/3, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 9 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²
- časť parc. č. 5192/4, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 16 vo výmere 96 m²,
- časť parc. č. 5151, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 3 vo výmere 223 m²,

časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:

- parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 10 vo výmere 197 m²,

1.2 Účel znaleckého posudku: Uzatvorenie zámennej zmluvy.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre určenie technického stavu): ku dňu obhliadky dňa 4.10.2020 - stav pozemkov a exteriéru obslužného domčeka, k 31.8.2016 - technický stav a vybavenie interiéru obslužného domčeka s.č. 1713 na p.č. 5183/6, podľa ZP č. 75/2016, vypracovala Ing. Monika Nitková.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: Ku dňu obhliadky 4.10.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

1. Objednávka č. OTS2002820 SNM/20/102/MR, zo dňa 15.10.2020
2. Znalecký posudok č. 75/2016, vypracovala Ing. Monika Nitková - technický stav, pôdorys stavby a fotodokumentácia stavby. Situačná schéma s vyznačením predmetu ohodnotenia a mapový podklad.
3. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPT 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020
4. Geometrický plán č. 64/2020 na určenie vlastníckych práv, zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., bez overenia v katastrálnom konaní.

b) Získané znalcom:

1. Kópia katastrálnej mapy, informatívna, vytvorená dňa 6.10.2020 z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností.
2. List vlastníctva č. 1748, zo dňa 6.10.2020, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností, aktualizácia 5.10.2020 - parcely č. 5183/2, 5187/1, 5188, 5190, 5192/3, 5192/4, 5151.
3. List vlastníctva č. 2644, zo dňa 6.10.2020, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností, aktualizácia 5.10.2020 - parcela č. 5184/2 a stavba s.č. 1713- domček obsluhy NKP.
4. List vlastníctva č. 4833, zo dňa 6.10.2020, informatívny, vytvorený

- z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností, aktualizácia 5.10.2020 – parcela registra E č. 6038.
5. Záznam skutkového technického stavu nehnuteľnosti a využitia (okrem interiéru stavby s.č. 1713).
 6. Fotodokumentácia technického stavu a využitia pozemkov a exteriéru stavby s.č. 1713.
 7. Doklad o veku stavby – výpis z evidencie NKP na Slovensku, dostupné na www.pamiatky.sk
 8. Prieskum trhu s realitami v danej lokalite.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, M. Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001 – rozpočtové ukazovatele.
- STN 7340 55 – Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk,
www.mapa.zoznam.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvojaj-cien>, www.reality.sk

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

§5 Pri vypracovaní znaleckého posudku vychádza znalec z podkladov, ktoré mu predložil zadávateľ znaleckého posudku.

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávacia metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor - súčasný technický stav.

Porovnávacia metóda

Pri výpočte stavieb sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.)
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výpočte pozemkov 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. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných

pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie stavieb

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre:

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory.

Pre stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} [€],$$

kde:

TH - technická hodnota stavby [€],

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Metóda polohovej diferenciacie pozemkov

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmelnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M - výmera pozemku v m²

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

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

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

kde

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

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách,

chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde:

- k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00)
- k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00)

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

- k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)
- k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00)

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

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

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

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

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

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

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

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

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

Stanoviť všeobecnej hodnoty pozemkov v zmysle GP č. 64/2020, ktorý nie je overený v katastrálnom konaní.

Predmetom ohodnotenia nie sú stavby, spevnené plochy a prípadné vedenia IS na týchto pozemkoch.

Predmetom ohodnotenia nie je pozemok na p.č. 5183/6, pod stavbou obslužného domčeka s.č. 1713.

Technický stav a vybavenie vrátane výmer stavby s.č. 1713 uvažovať pri výpočte odhadu hodnoty v zmysle údajov uvedených v poskytnutej dokumentácii zo ZP 75/2016.

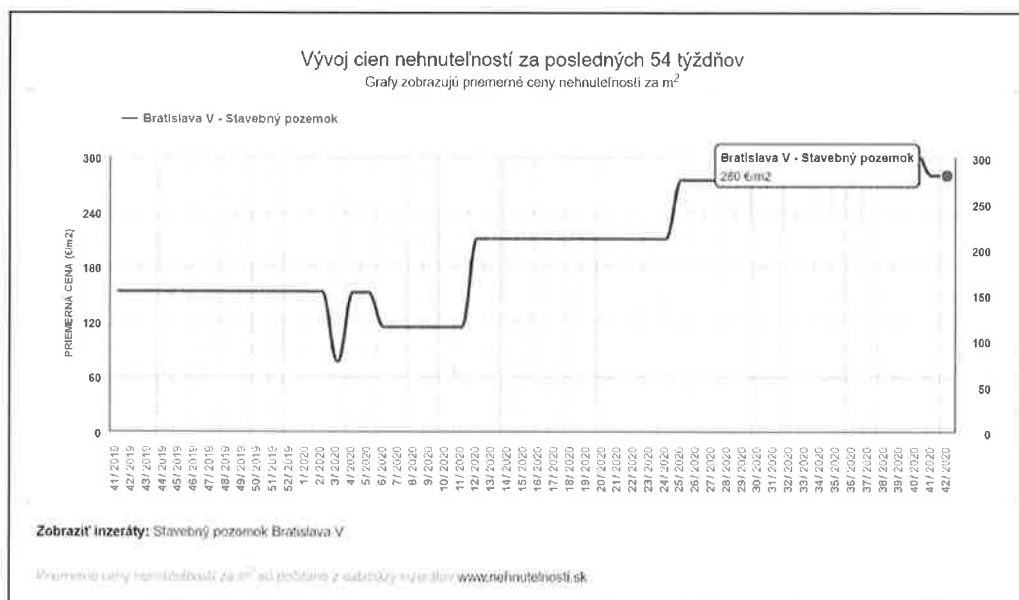
II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá je predmetom zámennej zmluvy, porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia podľa kódu 201 a pod.). Ponúkané sú ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre bývanie, individuálne alebo obmedzene bývanie hromadného typu.



Vývoj cien v grafickom vyjadrení vyplýva z inzerovaných - ponukových cien pozemkov v celom okrese Bratislava V, nerozlišuje pozemky podľa účelu využitia. Ceny sú dlhodobo oscilujúce okolo 200 eur/m², v závislosti od stupňa stavebnej pripravenosti, veľkosti, svahovitosti a určeného využitia. Extrémy a anomálie sa vyskytujú najmä aktuálne v lokalite Jarovce alebo Rusovce pre perspektívu zlepšenia podmienok dopravy v území dobudovaním obchvatu. Pozemky s uvedenými ponukovými cenami majú majoritne rozdielne možnosti využitia - zastavania ako je predmet ohodnotenia, obvykle majú možnosť využitia na IBV. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti. Možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované.

Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Kúpne zmluvy zverejňované na stránkach hl.m. SR Bratislava sa netýkajú pozemkov pod stavbami občianskej výstavby podobného charakteru a veľkosti, nie sú vhodné do porovnávaní, tak aby bol zabezpečený transakčný prístup. Obvykle ide o pozemky pod komunikáciami alebo pozemky určené na vedenie IS, zriadenie vecného bremena, časti neusporiadaných záhrad malej výmery bez možnosti výstavby, ktorých hodnota sa pohybuje na úrovni 1/3 z ponukovej

ceny pozemku určeného na výstavbu pre bývanie. Ceny pozemkov v kúpnych zmluvách pod stavbami pre účely vysporiadania sa pohybujú v roku 2019 – 2020 na úrovni 100–170 eur/m².

Situácia so stavbami obdobného charakteru ako je domček pre obsluhu vodnej veže v areáli divadla na trhu nie je obvyklá – cena stavby rodinného domu, národná kultúrna pamiatka, nájomný dom – v ponukách sa rodinné domy podobnej materiálnej charakteristiky a vybavenia, či veľkosti v danom území nenachádzajú. Zverejnené zmluvy realít tohto typu v danom mieste a čase nie sú dostupné.

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie nehnuteľnosti IS, možnosti prístupu, využitia, a v zmysle platnej legislatívy, a pre účely vysporiadania vlastníctva bez prihliadnutia na záťaž spojenú s existenciou stavieb na týchto pozemkoch.

Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť 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. Cena je obvykle vrátane DPH.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ stavby s.č. 1713 na p.č. 5183/6 je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu s tým, že pri tvorbe sú zohľadnené špecifiká predmetnej nehnuteľnosti, je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Nakoľko predmet ohodnotenia je na liste vlastníctva evidovaný ako bytový dom a zároveň stavebnou charakteristikou a charakterom vybavenia zodpovedá rodinnému domu s jednou bytovou jednotkou – spĺňa atribúty rozpočtového ukazovateľa pre stavby rodinného domu. Vo výpočte východiskovej hodnoty je uvažované s RU podľa skutočného vyhotovenia – rodinný dom. Zatriedenie do JKSO a KS je vykonané podľa charakteru stavby – rodinné domy, jednobytové budovy.

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,629 (IV/1996 až 2/2020) v zmysle triedenia KS číslo 112 (pre odbor 800 v zmysle JKSO) prameň – ŠÚ SR, Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR za 2. štvrťrok 2020, zdroj: www.usi.sk)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,02 (poloha je v obci MČ Petržalka, hl.m. SR Bratislava vybudovanou infraštruktúrou, bez zvýšených nárokov na stavebnú výrobu, komunikácie spevnené, obecné)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b1) List vlastníctva č. 1748 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú na liste vlastníctva č. 1748 zo dňa 6.10.2020, v katastrálnom území Petržalka, okres Bratislava V, obec Petržalka, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využ.p. | Druh chr. neh | Umiest. Pozemku | Právny vzťah |
|----------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|---------------|-----------------|--------------|
| 5151 | 1380 | Zastavaná plocha a nádvorie | 22 | | 1 | |
| 5187/1 | 2695 | Zastavaná plocha a nádvorie | 18 | | 1 | |

| | | | | | | |
|--------|-------|-----------------------------|----|--|---|--|
| 5188 | 19 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | |
| 5190 | 13611 | Zastavaná plocha a nádvorie | 25 | | 1 | |
| 5192/3 | 1308 | Zastavaná plocha a nádvorie | 22 | | 1 | |
| 5192/4 | 1065 | Zastavaná plocha a nádvorie | 22 | | 1 | |

Legenda:

Kód spôsobu využitia pozemku:

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

18-Pozemok, na ktorom je dvor

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

25 -Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Kód umiestnenia pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno (názov)rodné priezvisko, dátum narodenia, (IČO)

Č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlast. podiel

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia:

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia, údaje sú verejne dostupné na www.katasterportal.sk, LV v prílohe posudku.

Časť C: Ďarchy

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku, nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia.

Iné údaje: netýka sa predmetu ohodnotenia.

Poznámka: netýka sa predmetu ohodnotenia.

b2) List vlastníctva č. 4833 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú na liste vlastníctva č. 4833 zo dňa 6.10.2020, v katastrálnom území Petržalka, okres Bratislava V, obec Petržalka, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „E“ evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku | Pôvodné k.ú. | Druh chr. neh | Umiest. Pozemku | Právny vzťah |
|----------------|-------------|-----------------------------|--------------|---------------|-----------------|--------------|
| 6038 | 225 | Zastavaná plocha a nádvorie | 0 | | 1 | |

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno (názov)rodné priezvisko, dátum narodenia, (IČO)

Č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlast. podiel

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,
Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia:

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia, údaje sú verejne dostupné na www.katasterportal.sk, LV v prílohe posudku.

Časť C: Ľarchy

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku, nie je možné identifikovať podľa čísla parciel k predmetu ohodnotenia.

Iné údaje: vid' list vlastníctva v prílohe posudku, nie je možné identifikovať podľa čísla parciel.

Poznámka: vid' list vlastníctva v prílohe posudku.

b3) List vlastníctva č. 2644 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú na liste vlastníctva č. 2644 zo dňa 6.10.2020, v katastrálnom území Petržalka, okres Bratislava V, obec Petržalka, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku | Spôsob využ.p. | Druh chr. neh | Umiest. Pozemku | Právny vzťah |
|----------------|-------------|-----------------------------|----------------|---------------|-----------------|--------------|
| 5184/2 | 400 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | |

Legenda:

Kód spôsobu využitia pozemku:

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

Kód umiestnenia pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

| Súpisné číslo | Parcela č. | Druh stavby | Popis stavby | Druh chr. neh | Umiest. Pozemku | Právny vzťah |
|---------------|------------|-------------|--------------|---------------|-----------------|--------------|
| 1713 | 5183/6 | 9 | Obytný dom | | 1 | |

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1713 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2119.

Legenda:

Kód druhu stavby:

9 - bytový dom

Kód umiestnenia pozemku: 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Poznámka: Rozhodnutie č.MK 7773/2004-400 o vyhlásení národnej kultúrnej pamiatky, (dom obsluhy na p.č.5183/6)

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,
Bratislava, PSČ 814 99, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia:

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia, údaje sú verejne dostupné na www.katasterportal.sk, LV v prílohe posudku.

Časť C: Ľarchy

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku, netýka sa predmetu ohodnotenia.

Iné údaje:

Poznámka: Bez zápisu

b.4) Geometrický plán č. 64/2020

V zmysle geometrického plánu č. 64/2020, zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava, IČO 51786907, na určenie vlastnických práv bez úradného overenia ide o časti parciel, vyznačené v GP ako diely z jednotlivých parciel (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia): časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

- časť parc. č. 5187/1, podľa GP č. 64/2020 ide o **diel 6** vo výmere 2 659 m²,
- časť parc. č. 5188, podľa GP č. 64/2020 ide o **diel 7** vo výmere 7 m², **diel 13** vo výmere 1 m², **diel 14** vo výmere 12 m² a **diel 15** vo výmere 43 m²,
- časť parc. č. 5190, podľa GP č. 64/2020 ide o **diel 8** vo výmere 1 m², **diel 25** vo výmere 1 m² a **diel 26** vo výmere 1 m²,
- časť parc. č. 5192/3, podľa GP č. 64/2020 ide o **diel 9** vo výmere 12 m² a **diel 15** vo výmere 43 m²
- časť parc. č. 5192/4, podľa GP č. 64/2020 ide o **diel 16** vo výmere 96 m²,
- časť parc. č. 5151, podľa GP č. 64/2020 ide o **diel 3** vo výmere 223 m²,

časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:

- parc. č. 6038 – zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o **diel 10** vo výmere 197 m²,

Vlastník odčlenených pozemkov zostáva doterajší. Druh dielov pozemkov zostáva vrátane kódov využitia nezmenený. Geometrický plán je súčasťou príloh posudku.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 4.10.2020 len z exteriéru. Areál z dôvodu Covid 19 pandémie nie je prístupný, divadlo nie je v prevádzke, v októbri 2020 sú predstavenia zrušené. Stavba s.č. 1713 nebola sprístupnená, zadávateľ nedokázal sprístupniť interiéru. Zadávatel poskytol pre stanovenie východiskovej hodnoty vybrané časti znaleckého posudku, v ktorom sa nachádza schematické zakreslenie a zameranie stavby a stavebnotechnický popis s fotodokumentáciou, z roku 2016. Poskytnuté technické dokumentácie boli porovnané na obhliadke exteriéru, výmery uvádzané v nákrese sú totožné s údajmi o zastavanej ploche na liste vlastníctva. Z exteriéru neboli zistené odlišnosti voči poskytnutej fotodokumentácii stavby.

Pozemky, ktoré sú predmetom ohodnotenia sa nachádzajú v areáli divadla. Obhliadka pozemkov bola vykonaná z exteriéru areálu. Hranice pozemkov v teréne nie sú viditeľné, využitie pozemkov bolo zaznamenané, možnosti napojenia na IS a dopravnú infraštruktúru bolo zaznamenané a je postačujúce pre vykonanie odhadu hodnoty.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Znalcovi bola poskytnutá schematické zameranie pôdorysu stavby s.č. 1713 (prízemie a suterén) zo znaleckého posudku 75/2016 vrátane fotodokumentácie z roku 2016. Na obhliadke bola vykonaná fotodokumentácia z exteriéru, porovnaná z poskytnutou fotodokumentáciou z roku 2016, technický stav obalovej konštrukcie (strešná krytina, povrchové úpravy, okná) je nezmenená. Výmera uvedená v podklade (ZP 75/2016) nevykazuje výrazný rozdiel voči údajom o zastavanej ploche uvedenej na liste vlastníctva.

Nakoľko nebol umožnený vstup do interiéru stavby, pre odhad hodnoty budú

využitie informácie z poskytnutých podkladov (najmä ZP 76/2016) v súlade s §5 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

Ako doklad o veku stavby s.č. 1713 bolo znalcom zadovážený výpis z evidencie NKP na Slovensku z verejne dostupného portálu www.pamiatky.sk.

K stanoveniu odhadu hodnoty pozemkov bol poskytnutý geometrický plán, bez overenia v katastrálnom konaní. Geometrický plán bude v zmysle osobitných požiadaviek zadávateľa podkladom pre identifikáciu parciel a určenie rozsahu a veľkosti parciel.

Zároveň bola k pozemkom k dispozícii územnoplánovacia informácia, ktorá určuje možnosti využitia pozemkov. Skutočné využitie odčlenených pozemkov a pozemkov určených geometrickým plánom bolo zaznamenané pri obhliadke – prilahlé pozemky ku stavbe NKP Divadlo Aréna, NKP Domček obsluhy vodnej veže využívané ako areálové komunikácie a parkoviská k divadlu, okrasná zeleň areálu.

Technická dokumentácia je v postačujúcom stave pre vykonanie odhadu hodnoty nehnuteľnosti.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie popisných a grafických údajov so skutočným stavom:

Zadovážené boli listy vlastníctva k pôvodným parcelám, k predmetu ohodnotenia – jednotlivým odčleneným dielom pozemkov bol k dispozícii geometrický plán bez overenia v katastrálnom konaní. Zároveň bola zadovážená katastrálna mapa.

- Údaje z GP nie sú zaznamenané v grafických a popisných údajov v evidencii katastra nehnuteľností. Predmetom ohodnotenia sú časti pozemkov v zmysle objednávky zadávateľa a osobitných požiadaviek zadávateľa.
- K predmetu ohodnotenia neboli identifikované tarchy.
- Vlastník stavby s.č. 1713 nie je vlastníkom pozemku pod touto stavbou, pozemok je evidovaný na LV č. 2119, vlastníkom je Bratislavský samosprávny kraj. Právo stavby na tomto pozemku nie je v evidencii katastra zaznamenané. Vzhľadom k účelu posudku – vysporiadanie vlastníctva zámenou zmluvou – pri stanovení odhadu hodnoty na túto skutočnosť neprihliadam. Prístup k stavbe s.č. 1713 je po pozemkoch vo vlastníctve vlastníka stavby.
- Stavba je evidovaná na liste vlastníctva kódom 9 – bytový dom, čo nepovažujem za súlad so skutočným charakterom objektu. V stavbe sa nachádza len jedna bytová jednotka, nejde o viacbytovú stavbu so spoločným vchodom. Dispozičným riešením ide o stavbu rodinného domu.

Preverený bol prístup k nehnuteľnosti, verejná komunikácia z Viedenskej cesty a z Tyršovho nábrežia.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- stavba s.č. 1713 na p.č. 5183/6 LV č. 2644 s príslušenstvom v rozsahu:
 - o studňa
 - o žumpa,
 - o prípojky IS – voda zo studne, kanalizácia do žumpy, elektrina z verejného rozvodu.

pozemky C KN:

- parc. č. 5183/2 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 243 m², LV č. 1748
- parc. č. 5184/2 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 400 m², LV č. 2644

časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

- časť parc. č. 5187/1, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 6 vo výmere 2 659 m²,
- časť parc. č. 5188, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 7 vo výmere 7 m², diel 13 vo výmere 1 m², diel 14 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²,

- časť parc. č. 5190, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 8 vo výmere 1 m², diel 25 vo výmere 1 m² a diel 26 vo výmere 1 m²,
- časť parc. č. 5192/3, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 9 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²
- časť parc. č. 5192/4, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 16 vo výmere 96 m²,
- časť parc. č. 5151, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 3 vo výmere 223 m², časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:
- parc. č. 6038 – zastavané plochy a nádvorcia, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 10 vo výmere 197 m²,

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
V zmysle osobitných požiadaviek zadávateľa.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Domček obsluhy s.č. 1713 na p.č. 5183/6

Nakoľko nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti a jej zameranie, pri odhade východiskovej hodnoty vychádzam na základe osobitných požiadaviek zadávateľa z údajov, ktoré poskytol zadávateľ, prostredníctvom ZP.č. 75/2016, Ing. Nitková. V nasledujúcej kapitole je zahrnutý aj výber technických údajov z predmetného podkladu.

POPIS STAVBY

Hodnotený objekt je evidovaný v liste vlastníctva č. 2644 ako druh stavby bytový dom. V zápise budovy do katastra nehnuteľností je nesúladi so skutočnosťou, nakoľko podľa Jednotnej klasifikácie stavebných objektov je bytovým domom budova, ktorá obsahuje minimálne 4 bytové jednotky, spoločný vchod a schodisko. Stavba obsahuje jednu bytovú jednotku. Dispozične a konštrukčno-materiálovou charakteristikou predmetný objekt nezodpovedá podmienkam klasifikácie stavby ako druh bytový dom. Pre výpočet východiskovej hodnoty bol z tohto dôvodu použitý rozpočtový ukazovateľ pre stavbu rodinného domu.

Záznam z obhliadky exteriéru stavby



Nehnuteľnosť je vedená ako Národná kultúrna pamiatka, č. ÚZPF 652/3. Stavba je postavená na pozemku s parc. č. 5183/6 v k.ú. Petržalka. Pozemok nie je predmetom ohodnotenia, nakoľko vlastníkom stavby nie je vlastníkom pozemku pod stavbou a okolitého pozemku stavby. Pozemok je vedený v katastri nehnuteľností, zapísaný v liste vlastníctva č. 2119 ako druh chránenej nehnuteľnosti, nehnuteľná kultúrna pamiatka vo vlastníctve Bratislavského

samosprávneho kraja. Stavba a pozemok sú súčasťou areálu objektu Divadla Aréna.

Konštrukčno-materiálová charakteristika a popis objektu vychádza z podkladu poskytnutého zadávateľom posudku, z údajov uvedených v posudku ZP č. 75/2016, ktorý vypracovala Ing. Nitková:

„Objekt má zachovaný pôvodný architektonický sloh z obdobia rokov 19. storočia. Stavba je postavená v rovinatom teréne na základoch zo zmiešanej konštrukcie, s masívnym vyhotovením obvodových stien, má pravidelný pôdorysný tvar obdĺžnika so šikmou sedlovou strechou, je čiastočne podpivničená, má 1 nadzemné podlažie a neobývanú povalu.

Dispozičné riešenie bytovej jednotky:

1. podzemné podlažie: pivnica kde sa nachádza elektrické čerpadlo pre studňu, piecka na tuhé palivo, kotol pre vykurovanie, elektrický rozvádzač.

1. nadzemné podlažie: bytová jednotka

Povala: sklad

Vchod do objektu je riešený dreveným portálom s oblúkovou klenbou cez jednokridlové plné, drevené vchodové dvere a vnútorné drevené rámové interiérové dvere so sklenenou výplňou do chodby.

Bytová jednotka pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa s WC, suterén, komora a skladový priestor povaly.“

„Druh konštrukcie a materiálové vyhotovenie:

Základy: zmiešaný kameň

Vonkajšie nosné steny: tehlové murivo, v prízemí hr. do 50 cm

Vnútorné nosné steny: tehlové murivo hr. do 40 cm

Vnútorné priečky: tehlové murivo hr. do 30 cm

Strop nad 1. podzemným podlažím je zrekonštruovaný spevnený z materiálu tehla.

Strop nad 1. nadzemným podlažím je pravdepodobne drevený trámový, spevnený cementovým poterom.

Schody:

- jednoramenné kovové s drevenou nášlapnou vrstvou (suterén),
- jednoramenné drevené (povala)

Povrch vonkajších stien: obklad z tehly „Klinker“,

Povrch vnútorných stien: režné murivo neomietané v priestore suterénu, hladká vápenno - cementová omietka na 1. nadzemnom podlaží, alebo keramický obklad použitý ako zástena kuchynskej linky, alebo mozaikový keramický obklad stien v priestore WC s kúpeľňou.

Povrch podlahy: v suteréne sa nachádza hlinená podlaha, obytné priestory majú drevenú palubovú podlahu, alebo laminátovú podlahu, priestory príslušenstva majú laminátovú podlahu, alebo čiastočne keramickú mozaikovou dlažbu.

Dvere: drevené plné alebo s výplňou skla, osadené v drevených zárubniach

Okná: drevené zdvojené

Klampiarske prvky a dažďové zvody z pozinkovaného plechu.

Konštrukcia krovu je pultová drevená

Strešná krytina Eternit

Vykurovanie je teplovodné, prostredníctvom centrálného vykurovacieho kotla na elektrinu zn. Protherm. Dom obsahuje možnosť prídavného kúrenia na pevné palivo prostredníctvom piecky v suteréne a keramickej pece v priestore obývacej izby. Vykurovacie telesá sú oceľové plošné.

K vybaveniu bytovej jednotky prislúcha telefónna kabeláž a satelitný TV prijímač.

Objekt je napojený na verejnú prípojku elektriny. Zdroj pitnej a úžitkovej vody je vlastná vŕtaná studňa, hĺbky 12 m. Kanalizačný odpad je zbieraný do žumpy. Prípojka plynu sa v objekte nenachádza."

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREDENIE STAVBY

Objekt bol podľa evidencie kultúrnych národných pamiatok postavený v období rokov 1899, kedy slúžil ako dom obsluhy vodárenskej veže mesta Bratislavy. Pre výpočet opotrebenia bola použitá, z dôvodu prestárlej stavby s vykonanou modernizáciou vo viacerých vekových obdobiach, kubická metóda výpočtu celkovej životnosti stavby (odhad opotrebenia prvkov dlhodobej životnosti). Podľa podkladu ZP 75/2016 je materiálová charakteristika, modernizácia alebo obnova konštrukčných prvkov nasledovná:

„Stavba prešla čiastočnou rekonštrukciou v období rokov po 2. svetovej vojne (rok 1945), kedy bola zničená väčšia časť stavby. Pôvodný klenbový strop suterénneho priestoru bol nahradený rovným nosníkovým stropom, obvodové steny boli čiastočne zrekonštruované a obložené obkladom z lícovej pálenej tehly „Klinker,,. Konštrukcia krovu je podľa tvaru sedlová, vyhotovená z materiálu drevo. Strešná krytina bola zrekonštruovaná v období rokov cca. 1970, použitý bol materiál asfaltových strešných tašiek Eternit. Zvody strešnej dažďovej vody boli vymenené za nové v roku 2015. Okná sú pôvodné drevené zdvojené, boli vymenené v období po roku 1945. Vykurovanie objektu je na elektrickú energiu. Celková rekonštrukcia systému vykurovania bola v roku 2001, kedy sa prešlo z pevného paliva na elektrickú energiu. Elektrické vedenia boli zrekonštruované, použitý je medený materiál elektrických drôtových káblov, umiestnených v káblových krkoch. Vybavenie kuchyne pozostáva z obdobia posledných 10 - 15 rokov. K vybaveniu prislúcha kuchynská linka so zabudovanými elektro spotrebičmi ako je elektrický sporák, digestor, chladnička s mrazničkou. Použitý je nerezový drez. Kúpeľňa s WC obsahuje jeden sprchový kút, jedno keramické umývadlo, jednu keramickú WC misu so zástenou Geberit. Ako zariaďovacie predmety kúpeľne boli použité nadštandardné materiály. Kúpeľňa s WC bola zrekonštruovaná v období posledných 5 rokov.“

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Výmera podlahovej a zastavanej plochy objektu a konštrukčné výšky stavby boli získané z podkladu poskytnutého zadávateľom posudku, zo zamerania objektu pri obhliadke dňa 31.08.2016, a údajoch uvedených v posudku ZP č. 75/2016, ktorý vypracovala Ing. Nitková.

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. PP | 1899 | 1,2*(3,40*3,30) | 13,46 | 120/13,46=8,915 |
| 1. NP | 1899 | 5,94*10,97 | 65,16 | 120/65,16=1,842 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu - pre rodinný dom.

| Bod | Položka | 1.PP | 1.NP |
|----------|--|------|------|
| 1 | Osadenie do terénu | | |
| | 1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou | 1055 | - |
| 2 | Základy | | |
| | 2.3.b kamenné - bez izolácie | - | 200 |

| | | | |
|-----------|--|------|------|
| 3 | Podmurovka | | |
| | 3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo | - | 165 |
| 4 | Murivo | | |
| | 4.1.a murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 60 cm | 1855 | - |
| | 4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm | - | 1565 |
| 5 | Deliace konštrukcie | | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 160 |
| 6 | Vnútorne omietky | | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené | 400 | 400 |
| 7 | Stropy | | |
| | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 | - |
| | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | - | 760 |
| 8 | Krovy | | |
| | 8.3 väznicové sedlové, manzardové | - | 575 |
| 10 | Krytiny strechy na krove | | |
| | 10.4.a azbestocementové šablóny na debnení | - | 670 |
| 12 | Klampiarske konštrukcie strechy | | |
| | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, záveterné lišty | - | 55 |
| 13 | Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 | - |
| 14 | Fasádne omietky | | |
| | 14.1.d špárované murivo nad 2/3 | - | 160 |
| | 14.4.d špárované murivo do 1/3 | 40 | - |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | | |
| | 16.8 mäkké drevo bez podstupníc | - | 185 |
| | 16.9 kovové | 210 | - |
| 17 | Dvere | | |
| | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 | 190 |
| 18 | Okná | | |
| | 18.3 dvojité drevené s doskovým ostení s dvoj. s trojvrstv. zasklením | - | 340 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | | |
| | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | - | 355 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | | |
| | 23.3 xylolit, palubovky, dosky | - | 150 |
| | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 | - |
| 24 | Ústredné vykurovanie | | |

| | | | |
|-----------|---|-------------|-------------|
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely | - | 480 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | | |
| | 25.1 svetelná, motorická | 280 | - |
| | 25.2 svetelná | - | 155 |
| 27 | Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou) | | |
| | - vyskytujúca sa položka | - | 80 |
| 29 | Bleskozvod | | |
| | - vyskytujúca sa položka | - | 155 |
| 30 | Rozvod vody | | |
| | 30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody | - | 30 |
| | Spolu | 5300 | 6830 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | |
|-----------|---|-----|-----|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | | |
| | 33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks) | - | 25 |
| 35 | Zdroj vykurovania | | |
| | 35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks) | 155 | - |
| | 35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks) | 20 | 20 |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne | | |
| | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | - | 60 |
| | 36.7 odsávač pár (1 ks) | - | 30 |
| | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks) | - | 30 |
| | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm) | - | 193 |
| 37 | Vnútorne vybavenie | | |
| | 37.5 umývadlo (1 ks) | - | 10 |
| | 37.9 samostatná sprcha (1 ks) | - | 75 |
| 38 | Vodovodné batérie | | |
| | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | - | 35 |
| | 38.3 pákové nerezové (2 ks) | - | 40 |
| | 38.4 ostatné (1 ks) | - | 15 |
| 39 | Záchod | | |
| | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | - | 25 |
| 40 | Vnútorne obklady | | |
| | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) | - | 80 |
| | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | - | 15 |
| 45 | Elektrický rozvádzač | | |
| | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 | - |

| | | | |
|--|-------------------------|------------|------------|
| | 45.2 s poistkami (1 ks) | - | 145 |
| | Spolu | 415 | 798 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|----------|----------------------------------|--------------------------------|
| 1. PP | $(5300 + 415 * 8,915) / 30,1260$ | 298,74 |
| 1. NP | $(6830 + 798 * 1,842) / 30,1260$ | 275,51 |

TECHNICKÝ STAV

„Podľa charakteristických konštrukčných ukazovateľov a architektonického slohu pochádzajúceho z obdobia konca 19. storočia sa jedná o konštrukciu s masívnym vyhotovením nosných vonkajších a vnútorných stien. Predpokladaná celková životnosť je určená kubickou metódou, pri zohľadnení technického stavu prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti. Objekt je v dobrom technickom stave s primeranou údržbou. V suterénnom priestore je zvýšená vlhkosť vzduchu, ale povrch muriva je suchý a nevykazuje známky vlhkosti, alebo tvorby plesní. Povrch podlahy v suteréne je hlinený kvôli zvýšenej hladine spodnej vody. Murivo 1. nadzemného podlažia obsahuje izoláciu proti zemnej vlhkosti, technický stav muriva je dobrý. Konštrukcia krovu bola zrekonštruovaná cca v roku 1970, technický stav konštrukcie krovu je dobrý. Strop nad 1. nadzemným podlažím bol spevnený cementovým poterom, povala je pochôdzna. Strešná krytina je zo strešných tašiek „Eternit“, ktorých technický stav je dobrý a nevykazuje znaky poškodenia.“

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

| Prvok dlhodobej životnosti (1) | Podiel zo stavby celkom [%] (2) | Podiel na súčte PDŽ [%] (3) | Stav pri prehliadke [%] (4) | (3)*(4)/100 [%] |
|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Základy | 4,75 | 9,29 | 90 | 8,36 |
| Murivo | 26,18 | 51,22 | 90 | 46,10 |
| Stropy | 11,07 | 21,65 | 90 | 19,49 |
| Schodisko | 2,59 | 5,07 | 50 | 2,54 |
| Krov | 6,53 | 12,77 | 90 | 11,49 |
| Súčet | 51,12 | | | 87,98 |

Základná životnosť stavby: 250 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 87,98 %

Základná

zostatková

životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[250 + \frac{121^3}{2 \cdot 250^2} - 121 \right] = 143 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 87,98 \% \text{ z } 143 \text{ rokov} \approx 126 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 121 + 126 = 247 \text{ rokov}$$

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP | 1899 | 121 | 126 | 247 | 48,99 | 51,01 |

| | | | | | | |
|-------|------|-----|-----|-----|-------|-------|
| 1. NP | 1899 | 121 | 126 | 247 | 48,99 | 51,01 |
|-------|------|-----|-----|-----|-------|-------|

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|--------------------------|---|-------------|
| 1. PP z roku 1899 | | |
| Východisková hodnota | $298,74 \text{ €/m}^2 \cdot 13,46 \text{ m}^2 \cdot 2,629 \cdot 1,05$ | 11 099,88 |
| Technická hodnota | 51,01% z 11 099,88 | 5 662,05 |
| 1. NP z roku 1899 | | |
| Východisková hodnota | $275,51 \text{ €/m}^2 \cdot 65,16 \text{ m}^2 \cdot 2,629 \cdot 1,05$ | 49 556,24 |
| Technická hodnota | 51,01% z 49 556,24 | 25 278,64 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie | 11 099,88 | 5 662,05 |
| 1. nadzemné podlažie | 49 556,24 | 25 278,64 |
| Spolu | 60 656,12 | 30 940,69 |

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Studňa vrtaná**

Príslušenstvom objektu je vrtaná studňa hĺbky 12 m, umiestnená vo vzdialenosti cca. 8 m od stavby. Studňa má využitie ako zdroj pitnej a úžitkovej vody. Studňa obsahuje jedno ponorkové elektrické čerpadlo, ktoré sa nachádza v interiéri suterénu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| | |
|---|---|
| Typ: | vrtaná |
| Hĺbka: | 12 m |
| Priemer: | 800 mm |
| Počet elektrických čerpadiel: | 1 |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | $k_{CV} = 2,629$ |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: | $k_M = 1,05$ |
| Rozpočtový ukazovateľ: | do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Studňa vrtaná | 1945 | 75 | 75 | 150 | 50,00 | 50,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ €/m} * 2\text{m} + 398,00 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,629 * 1,05$ | 5 411,70 |
| Technická hodnota | 50,00 % z 5 411,70 € | 2 705,85 |

2.2.2 Prípojka elektriny

Prípojka elektriny je vedená medzi hranicou okolitého pozemku a stavbou obytného domu. Elektromer je umiestnený na hranici okolitého pozemku s parc. č. 5183/8.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm

Počet merných jednotiek: 10 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka elektriny | 2020 | 0 | 60 | 60 | 0,00 | 100,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $10 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,629 * 1,05$ | 439,74 |
| Technická hodnota | 100,00 % z 439,74 € | 439,74 |

2.2.3 Prípojka vody zo studne

Prípojka vody zo studne, odhadom v dĺžke 3,0m. Realizáciu uvažujem k dátumu výstavby studne, k roku 1945, DN 25, oceľové potrubie, životnosť 80rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka vody zo studne | 1945 | 75 | 5 | 80 | 93,75 | 6,25 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $3 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$ | 343,59 |
| Technická hodnota | $6,25 \% \text{ z } 343,59 \text{ €}$ | 21,47 |

2.2.4 Žumpa

Na pozemku s parc. č. 5183/8 sa nachádza zberná žumpa pre kanalizačný odpad stavby. Dátum začiatku užívania je za predpokladu rok 1945.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,5 * 2,5 * 2,5 = 15,63 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa | 1945 | 75 | 5 | 80 | 93,75 | 6,25 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $15,63 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 1,05$ | 4 654,57 |
| Technická hodnota | $6,25 \% \text{ z } 4 654,57 \text{ €}$ | 290,91 |

2.2.5 Prípojka kanalizácie do žumpy

Prípojka kanalizácie do žumpy, pre stavbu tohto typu uvažujem DN 150, dĺžka odhadom 3,0m, vek kanalizácie uvažujem k dátumu výstavby žumpy. Životnosť kameninového potrubia na úrovni 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 3,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka kanalizácie do žumpy | 1945 | 75 | 5 | 80 | 93,75 | 6,25 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $3 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$ | 291,42 |
| Technická hodnota | $6,25 \% \text{ z } 291,42 \text{ €}$ | 18,21 |

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Domček obsluhy s.č. 1713 na p.č. 5183/6 | 60 656,12 | 30 940,69 |
| Studňa vŕtaná | 5 411,70 | 2 705,85 |
| Vonkajšie úpravy | | |
| Prípojka elektriny | 439,74 | 439,74 |
| Prípojka vody zo studne | 343,59 | 21,47 |
| Žumpa | 4 654,57 | 290,91 |
| Prípojka kanalizácie do žumpy | 291,42 | 18,21 |
| Celkom: | 71 797,14 | 34 416,87 |

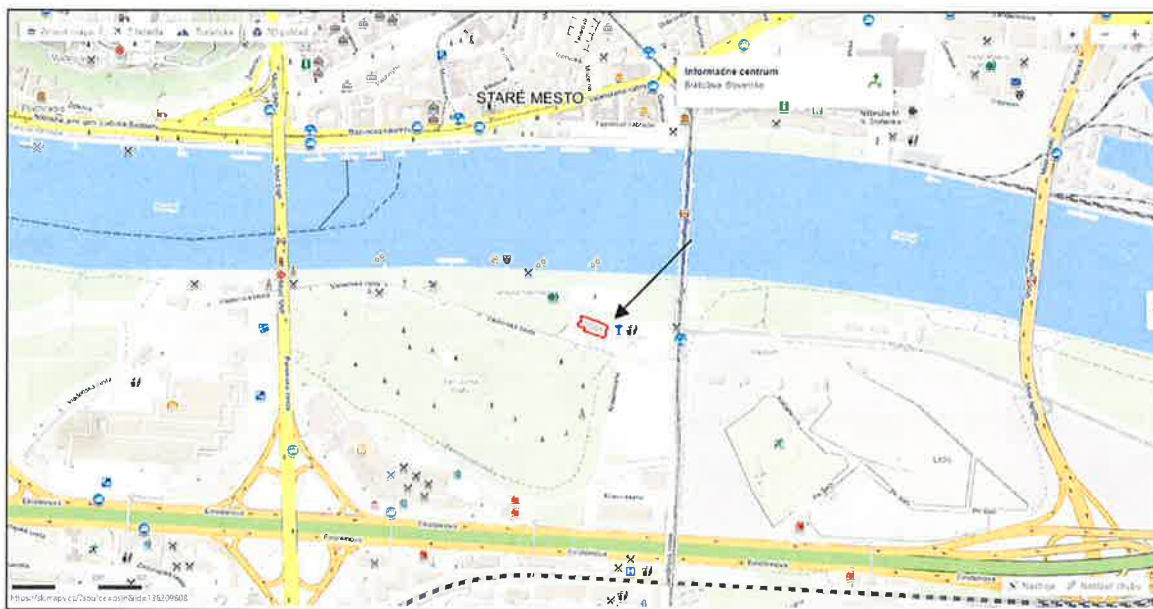
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v hl. meste Bratislava, k.ú. Petržalka. Objekt je situovaný na nábreží rieky Dunaj v m.č. Petržalka. Objekt sa nachádza vo vyhľadávanej časti m.č. Petržalka. Táto oblasť nábrežia rieky Dunaj slúži ako oddychové, vychádzkové a kultúrne miesto pre obyvateľov mesta Bratislava. Stavba domu s.č. 1713 je súčasťou areálu Divadla Aréna, ktorý je vedný ako národná kultúrna pamiatka vrátane ohodnocovaného objektu a vodnej veže v susedstve.

Divadlo Aréna patrí svojou tradíciou medzi najstaršie divadlá v Bratislave. Založené bolo v roku 1828 na pravom brehu Dunaja, v blízkosti historického verejného parku. Pôvodne slúžilo ako letné divadlo - nekrytý amfiteáter, odtiaľ názov Aréna. V roku 1898 na jej mieste postavili novú divadelnú budovu, ktorej vzhľad ostal takmer nezmenený. Stavba s.č. 1713 slúžila v minulosti ako dom obsluhy - strojníka - pre ovládanie vodnej veže v areáli - nefunkčný, schátralý objekt NKP. Lokalita je využívaná pre voľnočasové aktivity - cyklotrasy, mestská pláž, promenáda, park - Sad Janka Kráľa v susedstve s nákupným a zábavným strediskom Aupark.

Mestská časť Petržalka poskytuje kompletnú občiansku vybavenosť, ako sú miestne úrady, školstvo, športoviská, kompletná sieť obchodov, ako aj prevádzky služieb. Vzdialenosť do centra mesta je do 10 minút pešou chôdzou, alebo do 5 minút prostredníctvom MHD - električka. Zastávka MHD sa nachádza vo vzdialenosti do 5 minút pešou chôdzou na Starom Moste - nová električková trasa.



Záujem o kúpu nehnuteľnosti vo všeobecnosti v MČ pretrváva, ide však najmä o pozemky určené na výstavbu bytovú alebo výstavbu kancelárskych či obchodných priestorov. V danej oblasti je plánovaná výstavba v susedstve na pôvodnom mieste futbalového štadióna. V MČ vyplýva záujem o bývanie najmä zo strany mladých, ktorí prichádzajú do hl.m.SR Bratislava za prácou, pre veľmi dobrý prístup do centra, po novej električkovej trati s výrazne skráteným intervalom. Záujem o nehnuteľnosti tohto typu (stavba vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku v areáli divadla s príslušnými plochami na parkovanie) nepovažujem za zvýšený - nájomné bývanie, nízke využitie v území s regulatívami a kódom funkcie 201 - areál a komplexy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, na bývanie do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je svojím stavebno - technickým charakterom predurčená a zároveň využívaná na obytné účely - jedna bytová jednotka. Iné ako užívanie v čase ohodnotenia neuvažujem - nájomné bývanie hl.m. SR Bratislava - nájomný byt s regulovaným nájomom.

Pozemky sú využívané v súlade s UPI - príslušné pozemky v areáli k stavbe Divadla Aréna s mestským a nadmestským významom.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené riziká spojené s užívaním na určený účel. K nehnuteľnosti - pozemkom z ktorých boli odčlenené diely a ktoré sú predmetom ohodnotenia neboli zistené ťarchy.

K stavbe nebola zistená ťarcha. Stavba je situovaná na pozemku, kde vlastník pozemku nie je totožný s vlastníkom stavby. Pozemok je evidovaný na LV č. 2119. Prístup k stavbe s.č. 1713 je po pozemku vo vlastníctve vlastníka stavby-po areálových komunikáciách Divadla Aréna s oplotením a uzatvorením.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.1.1 STAVBY**

Koeficient polohovej diferenciácie, (objektívizácie technickej hodnoty nehnuteľnosti v danom čase a mieste), stanovujem nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,0

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Zdôvodnenie výberu jednotlivých objektívizačných faktorov vyplýva z predchádzajúceho popisu a z údajov uvedených v tabuľke.

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (2,000 + 4,000) | 6,000 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 4,000 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 2,000 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 1,100 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (2,000 - 1,800) | 0,200 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k _{PDI} | Váha v _i | Výsledok k _{PDI} *v _i |
|-------|--|--------|------------------|------------------------|--|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami | III. | 2,000 | 13 | 26,00 |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | | | | |
| | <i>Dopyt po nehnuteľnosti takéhoto typu sa v ponukách nevyskytuje, dopyt v prípade prejavu záujmu o kúpu nehnuteľnosti s nájomným bývaním registrovanej ako národná kultúrna pamiatka považujem za vyrovnaný až nižší.</i> | | | | |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | II. | 4,000 | 30 | 120,00 |
| | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | | | | |
| | <i>V lokalite určenej UPI na občiansku</i> | | | | |

| | | | | | |
|----|--|------|-------|----|-------|
| | vybavenosť, v areáli Divadla Aréna | | | | |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností | | | | |
| | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 4,000 | 8 | 32,00 |
| | <i>Funkčné, so základnou údržbou.</i> | | | | |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti | | | | |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 6,000 | 7 | 42,00 |
| | <i>Verejné priestory pre voľnočasové aktivity obyvateľov hl.m. SR Bratislava, turistov, parky, športoviská, mestská pláž, reštaurácie.</i> | | | | |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti | | | | |
| | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 2,000 | 6 | 12,00 |
| | <i>Základné príslušenstvo.</i> | | | | |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | | | | |
| | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | | | | |
| | <i>Dom je národnou kultúrnou pamiatkou, nie je obytným domom, spĺňa atribúty rodinného domu, v areáli Divadla - oplotené, pozemky pod domom nie sú vo vlastníctve vlastníka stavby a okolitých areálových pozemkov. Dispozícia neaktuálna, nemoderná vybavenie základné, štandardné.</i> | III. | 2,000 | 10 | 20,00 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | | | | |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 6,000 | 9 | 54,00 |
| | <i>Dlhodobá nízka nezamestnanosť - územie hl.m. SR Bratislava</i> | | | | |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby | | | | |
| | malá hustota obyvateľstva | | | | |
| | <i>Rekreačná oblasť a voľnočasová oblasť, bez možnosti bývania v okolí, malá hustota obyvateľstva v čase bez vykonávania voľnočasových aktivít.</i> | I. | 6,000 | 6 | 36,00 |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám | | | | |
| | orientácia hlavných miestností k JZ - JV | II. | 4,000 | 5 | 20,00 |
| 10 | Konfigurácia terénu | | | | |
| | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 6,000 | 6 | 36,00 |
| | <i>Rovinatý</i> | | | | |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby | | | | |
| | elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy | IV. | 1,100 | 7 | 7,70 |

| | | | | | |
|--------------|---|------|-------|------------|---------------|
| | V MČ kompletne inžinierske siete, domček napojený na elektrinu z verejných zdrojov, voda zo studne a kanalizácia do žumpy | | | | |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | I. | 6,000 | 7 | 42,00 |
| | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod. | | | | |
| | Kompletná doprava v MČ Petržalka, pešou chôdzou centrum mesta, s centrom dopravy | | | | |
| 13 | Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) | I. | 6,000 | 10 | 60,00 |
| | krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | | | | |
| | Plnohodnotné vybavenie MČ Petržalka | | | | |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | I. | 6,000 | 8 | 48,00 |
| | chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod. | | | | |
| | Tyršovo nábrežie, Sad Janka Kráľa | | | | |
| 15 | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby | II. | 4,000 | 9 | 36,00 |
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | | | | |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. | III. | 2,000 | 8 | 16,00 |
| | bez zmeny | | | | |
| | V rámci regulácii UPI a regulácii vyplývajúcej z NKP bez možnosti zlepšenia v najbližšom období. | | | | |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia | V. | 0,200 | 7 | 1,40 |
| | žiadna možnosť rozšírenia | | | | |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností | V. | 0,200 | 4 | 0,80 |
| | nehnuteľnosti bez výnosu | | | | |
| | Nehnuteľnosť v areáli Divadla Aréna, obecné nájomné - regulované, základný štandard vybavenia, energeticky náročná stavba - bez výnosu. | | | | |
| 19 | Názor znalca | IV. | 1,100 | 20 | 22,00 |
| | problematická nehnuteľnosť | | | | |
| | Nehnuteľnosť s regulovaným nájomným, s nájomcom, so základnou údržbou staršieho dátá, vyhlásená národná kultúrna pamiatka bez možnosti výkonu opráv a rekonštrukcií bez regulácie pamiatkovým úradom. | | | | |
| Spolu | | | | 180 | 631,90 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|---------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 631,9 / 180$ | 3,511 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 34\,416,87 \text{ €} * 3,511$ | 120 837,63 € |

3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Ide o pozemky areálového typu, v uzatvorenom oplotenom areáli Divadla Aréna, na ktorých sa nachádzajú prevažne spevnené plochy – areálové komunikácie a parkoviská pre návštevníkov predstavenia, inak prázdne verejnosti neprístupné, nízke využitie.

Predmetom ohodnotenia sú parcely vedené na LV č. 1748, 2644 v registri C KN a na LV č. 4833 v registri E KN a z nich odčlenené diely v zmysle geometrického plánu č. 64/2020. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce, v lukratívnej odychovej a voľnočasovej lokalite hl.m. SR Bratislava, na pravom brehu Dunaja, v MČ Petržalka, v okrese Bratislava V.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov stanovím v zmysle platnej legislatívy ako pre pozemky prvej skupiny (stavebné pozemky).

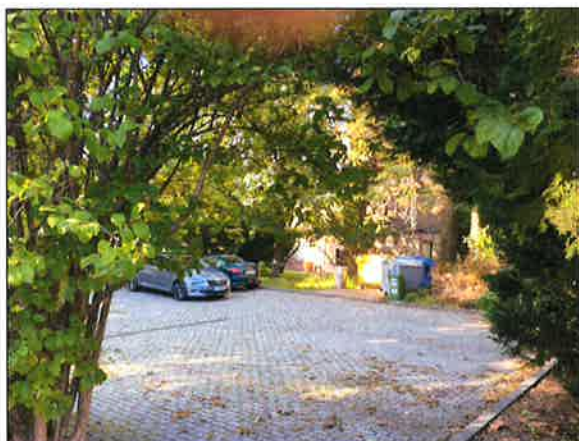
Pozemky sú rovinaté, v okolí sú dostupné všetky IS, na pozemkoch dovedená k stavbe s.č. 1713 voda zo studne a kanalizácia do žumpy. Záujem o kúpu pozemkov je najmä na bývanie alebo administratívu a obchod. Určené využitie podľa UPI – kód 201.

V powyšujúcom faktore zohľadňujem najmä všeobecne zvýšený záujem o kúpu pozemku v danej mestskej časti s vysokou možnosťou využitia. Redukujúci faktor je uplatnený z dôvodu veľkosti a tvaru pozemku a možnosti skutočného využitia.

Koeficient intenzity využitia je stanovený na základe prevažujúceho skutočného využívania – areálové komunikácie a parkovanie pre návštevníkov divadla, pre verejnosť neprístupné mimo času predstavenia, uzatvorený areál.

Záznam z obhliadky a využitia pozemkov:





3.2.1.1 Podľa LV 1748 a GP 64/2020

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 5183/2 | zastavaná plocha a nádvorie | 243,00 | 1/1 | 243,00 |
| 5187/1 diel 6 | zastavaná plocha a nádvorie | 2659,00 | 1/1 | 2659,00 |
| 5188 diel 7 | zastavaná plocha a nádvorie | 7,00 | 1/1 | 7,00 |
| 5188 diel 13 | zastavaná plocha a nádvorie | 1,00 | 1/1 | 1,00 |
| 5188 diel 14 | zastavaná plocha a nádvorie | 12,00 | 1/1 | 12,00 |
| 5188 diel 15 | zastavaná plocha a nádvorie | 43,00 | 1/1 | 43,00 |
| 5190 diel 8 | zastavaná plocha a nádvorie | 1,00 | 1/1 | 1,00 |
| 5190 diel 25 | zastavaná plocha a nádvorie | 1,00 | 1/1 | 1,00 |
| 5190 diel 26 | zastavaná plocha a nádvorie | 1,00 | 1/1 | 1,00 |
| 5192/3 diel 9 | zastavaná plocha a nádvorie | 12,00 | 1/1 | 12,00 |
| 5192/3 diel 15 | zastavaná plocha a nádvorie | 43,00 | 1/1 | 43,00 |
| 5192/4 diel 16 | zastavaná plocha a nádvorie | 96,00 | 1/1 | 96,00 |
| 5151 diel 3 | zastavaná plocha a nádvorie | 223,00 | 1/1 | 223,00 |
| Spolu výmera | | | | 3 342,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|--|--|---------------------|
| k _s koeficient všeobecnej situácie | 7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov | 1,70 |
| | Lokalita využívaná v hl. m. SR na rekreáciu a oddych, v susedstve je cyklistická zóna, Sad Janka Kráľa, nábrežie Dunaja s promenádou, reštauráciami | |

| | | |
|--|---|------|
| | na vode, detskými ihriskami a mestskou plážou. Prístup do centra mesta je možný pešou chôdzou po Starom moste alebo Novom moste, lokalita s turistickým ruchom, širšie centrum. | |
| k_v koeficient intenzity využitia | 2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia Prevažne spevnené plochy, betónové dlažby zámkové do piesku - parkoviská a areálové komunikácie k divadlu. | 0,70 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy Územie mesta, doprava autobusová alebo električka cez Starý Most. | 1,00 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) Kód využitia podľa UPI - 201, občianska vybavenosť, stabilizované územie. V skutočnosti ide o územie využívané ako areál k divadlu Aréna, s vodnou vežou a pôvodne s domčekom obsluhy strojníka tejto veže. Objekty sú evidované v | 1,40 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Plnohodnotné vybavenie IS v okolí savby, domček odkanalizovaný do žumpy, voda zo studne, v areáli nie je plyn. | 1,40 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote Záujem o kúpu pozemku na výstavbu v lokalite, s vysokým využitím je všeobecne zvýšený. Zároveň ide o lokalitu s turistickým ruchom. | 1,30 |
| 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.) Tvar skupiny pozemkov vzhľadom k situovaniu a ochrane kultúrnych pamiatok v území, nie je využiteľný na výstavbu, môže byť využívaný ako areálové a obslužné komunikácie pre zabezpečenie prístupu návšteví divadla. Iné využitie ako je súčasné neuvažujem. | 0,50 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,70 * 0,70 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 1,30 * 0,50$ | 1,5161 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5161$ | 100,65 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 5183/2 | $243,00 \text{ m}^2 * 100,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 24 457,95 |
| parcela č. 5187/1 diel 6 | $2 659,00 \text{ m}^2 * 100,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 267 628,35 |
| parcela č. 5188 diel 7 | $7,00 \text{ m}^2 * 100,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 704,55 |

| | | |
|---------------------------|---|-------------------|
| parcela č. 5188 diel 13 | 1,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1 | 100,65 |
| parcela č. 5188 diel 14 | 12,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1 | 1 207,80 |
| parcela č. 5188 diel 15 | 43,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1 | 4 327,95 |
| parcela č. 5190 diel 8 | 1,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1 | 100,65 |
| parcela č. 5190 diel 25 | 1,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1 | 100,65 |
| parcela č. 5190 diel 26 | 1,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1 | 100,65 |
| parcela č. 5192/3 diel 9 | 12,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1 | 1 207,80 |
| parcela č. 5192/3 diel 15 | 43,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1 | 4 327,95 |
| parcela č. 5192/4 diel 16 | 96,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1 | 9 662,40 |
| parcela č. 5151 diel 3 | 223,00 m ² * 100,65 €/m ² * 1/1 | 22 444,95 |
| Spolu | | 336 372,30 |

3.2.1.2 Podľa LV 2644

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 5184/2 | zastavaná plocha a nádvorie | 400,00 | 1/1 | 400,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|--|--|---------------------|
| k _s koeficient všeobecnej situácie | 7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov <i>Lokalita využívaná v hl. m. SR na rekreáciu a oddych, v susedstve je cyklistická zóna, Sad Janka Kráľa, nábrežie Dunaja s promenádou, reštauráciami na vode, detskými ihriskami a mestskou plážou. Prístup do centra mesta je možný pešou chôdzou po Starom moste alebo Novom moste, lokalita s turistickým ruchom, širšie centrum.</i> | 1,70 |
| k _v koeficient intenzity využitia | 2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Prevažne spevnené plochy, betónové dlažby zámkové do piesku - parkoviská a areálové komunikácie k divadlu.</i> | 0,70 |
| k _D koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava autobusová alebo električka cez Starý Most.</i> | 1,00 |
| k _F koeficient funkčného využitia územia | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Kód využitia podľa UPI - 201, občianska vybavenosť, stabilizované územie. V skutočnosti ide o územie využívané ako areál k divadlu Aréna, s vodnou vežou a pôvodne s domčekom obsluhy strojníka tejto veže. Objekty sú evidované v</i> | 1,40 |

| | | |
|--|--|------|
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Plnohodnotné vybavenie IS, domček odkanalizovaný do žumpy, voda zo studne, v areáli nie je plyn.</i> | 1,40 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Záujem o kúpu pozemku na výstavbu v lokalite, s vysokým využitím je všeobecne zvýšený. Zároveň ide o lokalitu s turistickým ruchom.</i> | 1,30 |
| 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.) <i>Tvar skupiny pozemkov vzhľadom k situovaniu a ochrane kultúrnych pamiatok v území, nie je využiteľný na výstavbu, môže byť využívaný ako areálové a obslužné komunikácie pre zabezpečenie prístupu návštevníkov. Iné využitie ako je súčasné neuvažujem.</i> | 0,50 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,70 * 0,70 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 1,30 * 0,50$ | 1,5161 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5161$ | 100,65 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 5184/2 | $400,00 \text{ m}^2 * 100,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 40 260,00 |
| Spolu | | 40 260,00 |

3.2.1.3 Podľa LV 4833 a GP 64/2020

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|--------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 6083 diel 10 | zastavaná plocha a nádvorie | 197,00 | 1/1 | 197,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| k_S koeficient všeobecnej situácie | 7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov <i>Lokalita využívaná v hl. m. SR na rekreáciu a oddych, v susedstve je cyklistická zóna, Sad Janka</i> | 1,70 |

| | | |
|--|---|------|
| | Kráľa, nábrežie Dunaja s promenádou, reštauráciami na vode, detskými ihriskami a mestskou plážou. Prístup do centra mesta je možný pešou chôdzou po Starom moste alebo Novom moste, lokalita s turistickým ruchom, širšie centrum. | |
| k_v koeficient intenzity využitia | 2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia Prevažne spevnené plochy, betónové dlažby zámkové do piesku - parkoviská a areálové komunikácie k divadlu. | 0,70 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy Územie mesta, doprava autobusová alebo električka cez Starý Most. | 1,00 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) Parcela registra E, určená na výstavbu, odčlenená GP 64/2020. Kód využitia podľa UPI - 201, občianska vybavenosť, stabilizované územie. V skutočnosti ide o územie využívané ako areál k divadlu Aréna, s vodnou vežou a pôvodne s domčekom obsluhy strojníka tejto veže. Objekty sú evidované v | 1,40 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Plnohodnotné vybavenie IS, domček odkanalizovaný do žumpy, voda zo studne, v areáli nie je plyn. | 1,40 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote Záujem o kúpu pozemku na výstavbu v lokalite, s vysokým využitím je všeobecne zvýšený. Zároveň ide o lokalitu s turistickým ruchom. | 1,30 |
| 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.) Tvar skupiny pozemkov vzhľadom k situovaniu a ochrane kultúrnych pamiatok v území, je len ťažko využiteľný na výstavbu, môže byť využívaný ako areálové a obslužné komunikácie pre zabezpečenie prístupu návštevi divadla. Iné využitie ako je súčasne neuvažujem. | 0,50 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,70 * 0,70 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 1,30 * 0,50$ | 1,5161 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5161$ | 100,65 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 6083 diel 10 | $197,00 \text{ m}^2 * 100,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 19 828,05 |
| Spolu | | 19 828,05 |

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie 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. Predmetom skúmania boli pozemky a stavba v areáli Divadla Aréna, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, hl.m. SR Bratislava, v rozsahu:

- stavba s.č. 1713 na p.č. 5183/6 LV č. 2644

pozemky C KN:

- parc. č. 5183/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 243 m², LV č. 1748
- parc. č. 5184/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 400 m², LV č. 2644

časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

- časť parc. č. 5187/1, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 6 vo výmere 2 659 m²,
- časť parc. č. 5188, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 7 vo výmere 7 m², diel 13 vo výmere 1 m², diel 14 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²,
- časť parc. č. 5190, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 8 vo výmere 1 m², diel 25 vo výmere 1 m² a diel 26 vo výmere 1 m²,
- časť parc. č. 5192/3, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 9 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²
- časť parc. č. 5192/4, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 16 vo výmere 96 m²,
- časť parc. č. 5151, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 3 vo výmere 223 m²,

časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:

- parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 10 vo výmere 197 m²,

2. ODPOVEĎ NA OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Petržalka, okr. Bratislava V:

- stavba s.č. 1713 na p.č. 5183/6 LV č. 2644

pozemky C KN:

- parc. č. 5183/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 243 m², LV č. 1748
- parc. č. 5184/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 400 m², LV č. 2644

časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

- časť parc. č. 5187/1, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 6 vo výmere 2 659 m²,
- časť parc. č. 5188, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 7 vo výmere 7 m², diel 13 vo výmere 1 m², diel 14 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²,
- časť parc. č. 5190, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 8 vo výmere 1 m², diel 25 vo výmere 1 m² a diel 26 vo výmere 1 m²,
- časť parc. č. 5192/3, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 9 vo výmere 12 m² a diel 15 vo výmere 43 m²
- časť parc. č. 5192/4, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 16 vo výmere 96 m²,
- časť parc. č. 5151, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 3 vo výmere 223 m²,

časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:

- parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 10 vo výmere 197 m²,

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie. 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 neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| Stavby | |
| Domček obsluhy s.č. 1713 na p.č. 5183/6 | 108 632,76 |
| Studňa vŕtaná | 9 500,24 |
| Vonkajšie úpravy | |
| Prípojka elektriny | 1 543,93 |
| Prípojka vody zo studne | 75,38 |
| Žumpa | 1 021,39 |
| Prípojka kanalizácie do žumpy | 63,94 |
| Pozemky | |
| Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5183/2 (243 m ²) | 24 457,95 |
| Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5187/1 diel 6 (2 659 m ²) | 267 628,35 |
| Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5188 diel 7 (7 m ²) | 704,55 |
| Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5188 diel 13 (1 m ²) | 100,65 |
| Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5188 diel 14 (12 m ²) | 1 207,80 |
| Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5188 diel 15 (43 m ²) | 4 327,95 |
| Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5190 diel 8 (1 m ²) | 100,65 |
| Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5190 diel 25 (1 m ²) | 100,65 |
| Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5190 diel 26 (1 m ²) | 100,65 |
| Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5192/3 diel 9 (12 m ²) | 1 207,80 |
| Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5192/3 diel 15 (43 m ²) | 4 327,95 |
| Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5192/4 diel 16 (96 m ²) | 9 662,40 |
| Podľa LV 1748 a GP 64/2020 - parc. č. 5151 diel 3 (223 m ²) | 22 444,95 |
| Podľa LV 2644 - parc. č. 5184/2 (400 m ²) | 40 260,00 |
| Podľa LV 4833 a GP 64/2020 - parc. č. 6083 diel 10 (197 m ²) | 19 828,05 |
| Všeobecná hodnota celkom | 517 297,98 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 517 000,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Päťstosedemnásttisíc Eur | |