

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2002820 SNM/20/102/MR, zo dňa 15.10.2020 - 1xA4
2. Kópia katastrálnej mapy, informatívna, vytvorená dňa 6.10.2020 z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností - 1xA4.
3. 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 - výber 19xA4.
4. 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 - 13xA4.
5. 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 - 7xA4.
6. Doklad o veku stavby - výpis z evidencie NKP na Slovensku, dostupné na www.pamiatky.sk - 1xA4
7. Vybrané časti zo znaleckého posudku č. 75/2016, vypracovala Ing. Monika Nitková, pôdorys stavby a fotodokumentácia stavby - 3xA4.
8. Situačná schéma s vyznačením predmetu ohodnotenia a mapový podklad - 2xA4.
9. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020 - 9xA4
10. Geometrický plán č. 64/2020 na určenie vlastníckych práv, zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., bez overenia v katastrálnom konaní - 4xA4.

Spolu:

60xA4

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

Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995

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 Bratislava 82109 IČO: 51786907		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava V	Obec Bratislava-Petržalka
		Kat. územie Petržalka	Číslo plánu 64/2020	Mapový list č. Bratislava 9-0/43
		GEOMETRICKÝ PLÁN na úpravu hranice pozemkov p.č. 5187/1 a 5188 úpravou hraníc p.č. 5151, 5190, 5192/3,4 a určenie vlastníckych prív. časti p.č. E-KN 6038, (nové p.č. 5187/1).		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 15.08.2020	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Dňa: 18.08.2020	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Meno: Ing. Marián Smolka
Nové hranice boli v prírode označené neoznačené		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Dňa: 13.11.2020
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 9543		Peciatka a podpis		Číslo: G1-1888/2020
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		Peciatka a podpis

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, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²											
Stav právny															
1748		5151	1380		zast.pl.	1	5151	1157			5151	1157		zast.pl.	Doterajší
						3	5187/1	223						22	
						1			5151	1157					
2119		5183/1	3388		zast.pl.	2	5183/1	3313			5183/1	3313		zast.pl.	detto
						4	5187/1	3						16	
						12	5188	7						11	
						17	5190	65							
						2			5183/1	3313					
2119		5183/8	450		zast.pl.	5	5187/1	436			5183/8			zaniká	
						13	5188	1							
						18	5190	13							
1748		5187/1	2695		zast.pl.	6	5187/1	2659			5187/1	3538		zast.pl.	detto
						19	5190	32						18	
						21	5192/3	4							
						3			5151	223					
						4			5183/1	3					
						5			5183/8	436					
						6			5187/1	2659					
						7			5188	7					
						8			5190	1					
						9			5192/3	12					
						10			6038	197					
1748		5188	19		zast.pl.	7	5187/1	7			5188	159		zast.pl.	detto
						14	5188	12						18	
						12			5183/1	7					
						13			5183/8	1					
						14			5188	12					
						15			5192/3	43					
						16			5192/4	96					
1748		5190	1	3611	zast.pl.	8	5187/1	1			5190	1	3720	zast.pl.	detto
						20	5190	13610						22	
						17			5183/1	65					
						18			5183/8	13					
						19			5187/1	32					
						20			5190	13610					
1748		5192/3	1308		zast.pl.	9	5187/1	12			5192/3	1260		zast.pl.	detto
						15	5188	43						22	
						22	5192/3	1253							
						21			5187/1	4					
						22			5192/3	1253					
						23			6038	3					
1748		5192/4	1065		zast.pl.	16	5188	96			5192/4	969		zast.pl.	detto
						24	5192/4	969						22	
						24			5192/4	969					
4833	6038		225		zast.pl.	10	5187/1	197			(6038	11		zast.pl.)	Doterajší
						11	5187/2	14							
						23	5192/3	3							
						11			6038	14	5187/2	14		zast.pl.	detto
														18	
Spolu:			2	4141				24130		24130		2	4141		

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, (inā opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely										ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²									kód	
Stav podľa registra C KN														
1748		5151		1380						5151		1157	zast.pl. 22	ako v stave právnom
2119		5183/1		3388						5183/1		3313	zast.pl. 16 11	detto
2119		5183/8		450						5183/8			zaniká	
1748		5187/1		2695						5187/1		3538	zast.pl. 18	detto
		5187/2		214						5187/2		14	zast.pl. 18	detto
1748		5188		19						5188		159	zast.pl. 18	detto
1748		5190	1	3611						5190	1	3720	zast.pl. 22	detto
1748		5192/3		1308						5192/3		1260	zast.pl. 22	detto
1748		5192/4		1065						5192/4		969	zast.pl. 22	detto
Spolu:			2	4130							2	4130		

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

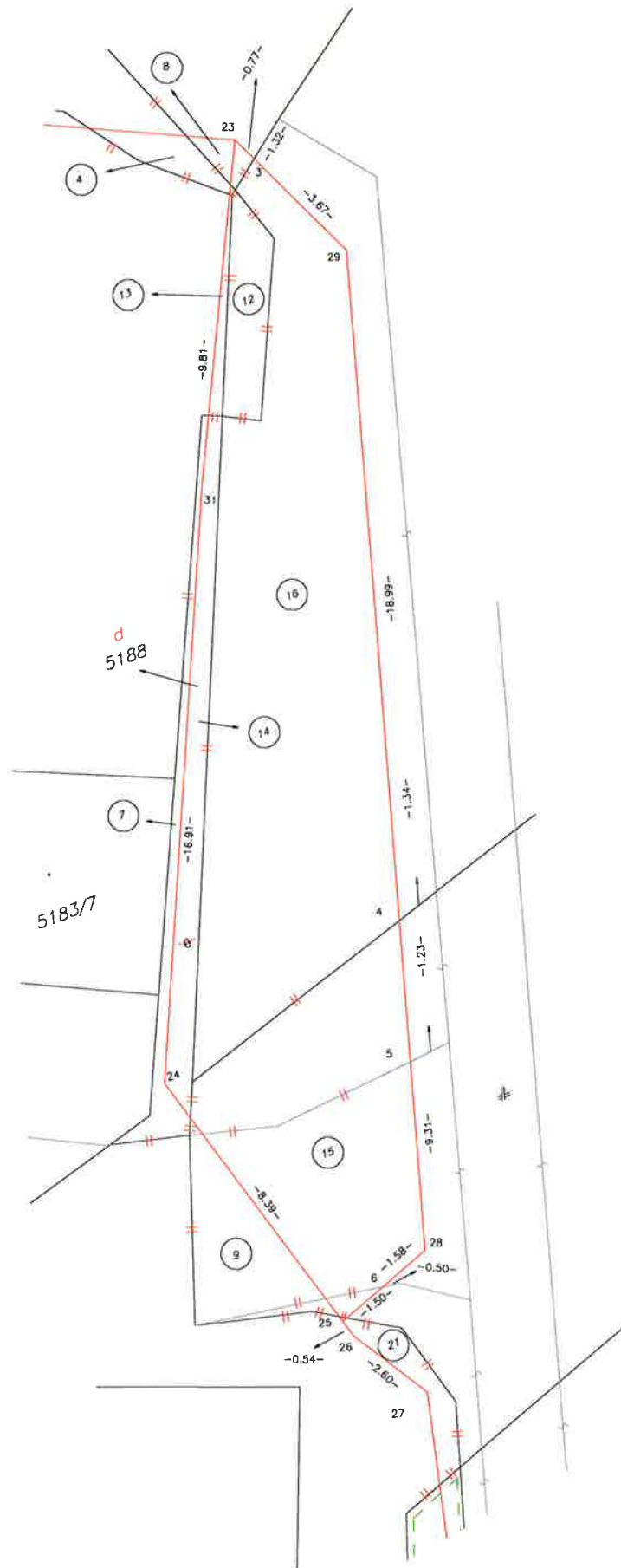
kód druhu stavby 11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

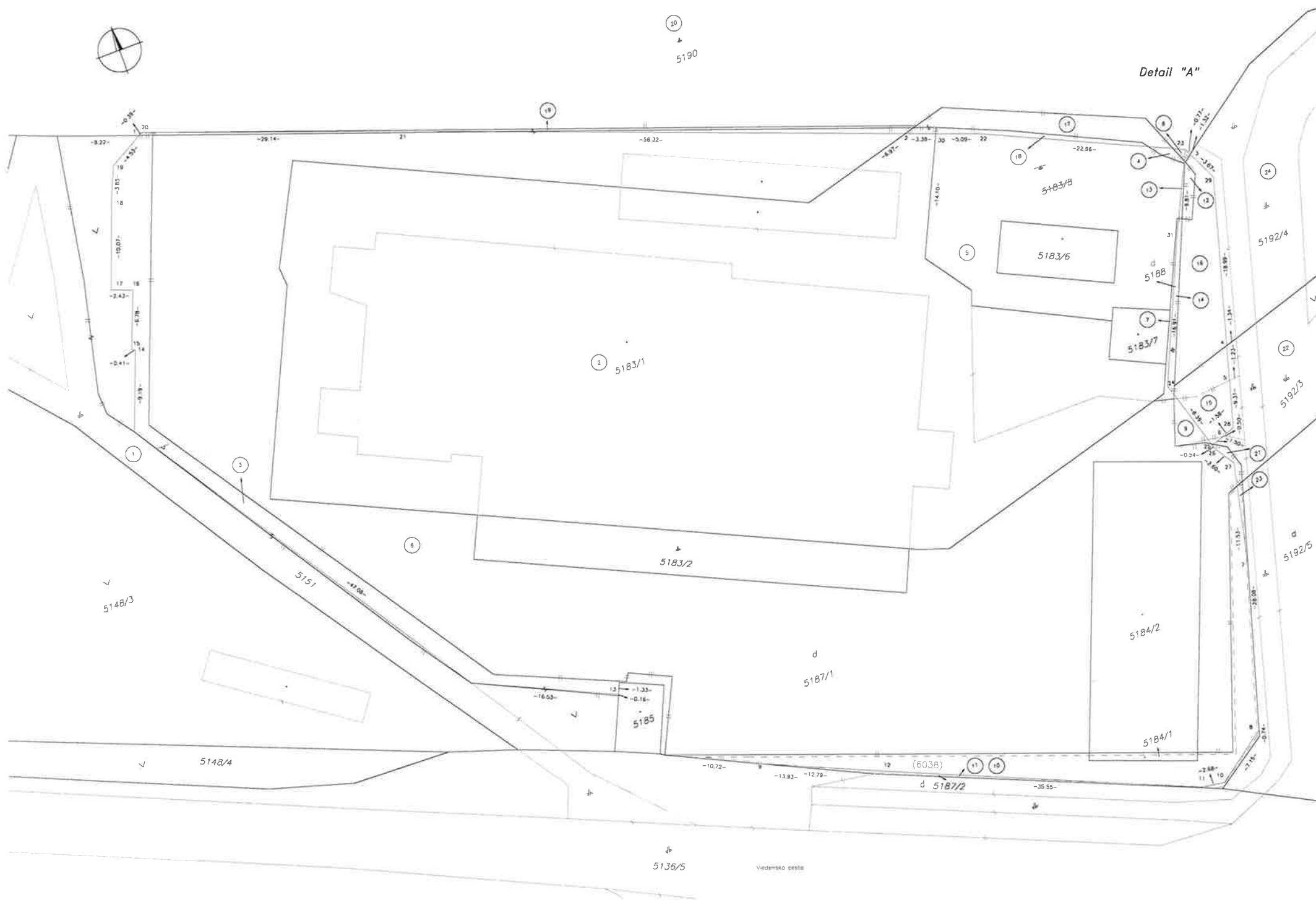
Poznámka č. 1: časť parcely pri bode 20, ktorou sa upravuje hranica medzi p.č. 5190 a 5187/1 má výmeru menšiu ako 1 m² a tak tu nevzniká diel

Poznámka č. 2: časť parcely pri bode 23, ktorou sa upravuje hranica medzi p.č. 5190 a 5188 má výmeru menšiu ako 1 m² a tak tu nevzniká diel

Poznámka č. 3: časť parcely pri bode 25, ktorou sa upravuje hranica medzi p.č. 5187/1 a 5188 má výmeru menšiu ako 1 m² a tak tu nevzniká diel

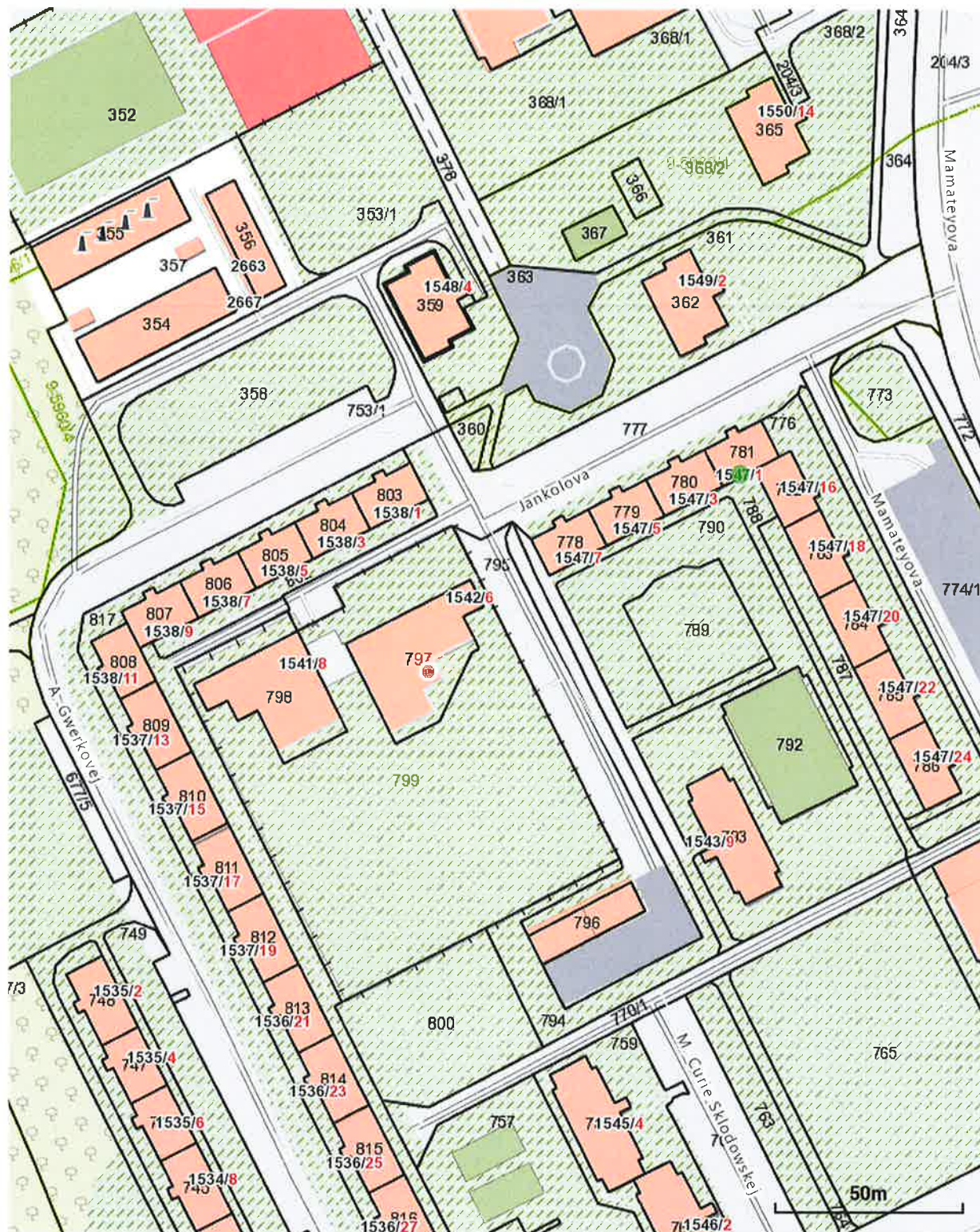
Detail "A"





5. Jankolova

Bratislavský > Bratislava V > Bratislava-Petržalka > k.ú. Petržalka



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 2002265 SNM/20/079/MR zo dňa 13.8.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 70/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemku v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 797, zast. plochy vo výmere 842m2
na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

Počet strán: 21 z toho príloh:

8

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. Petržalka, registra „C“ parc.č. 797, zast. plochy vo výmere 842m² na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

1.2 Účel znaleckého posudku: zámenná zmluva – vysporiadanie pozemku pod stavbou pôvodného školského zariadenia na Jankolovej ul. 8 v Bratislave.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 25.10.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
ku dňu obhliadky 25.10.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2002265 SNM/20/079/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 OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 26.10.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 26.10.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 797
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 25.10.2020 – 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.
- Zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
- 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.
- 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 diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie 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

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} [€]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

VSH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot K_{PD} [€/m^2],$$

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 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 zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

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

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

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

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

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.).

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 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 zistené.

II. POSUDOK

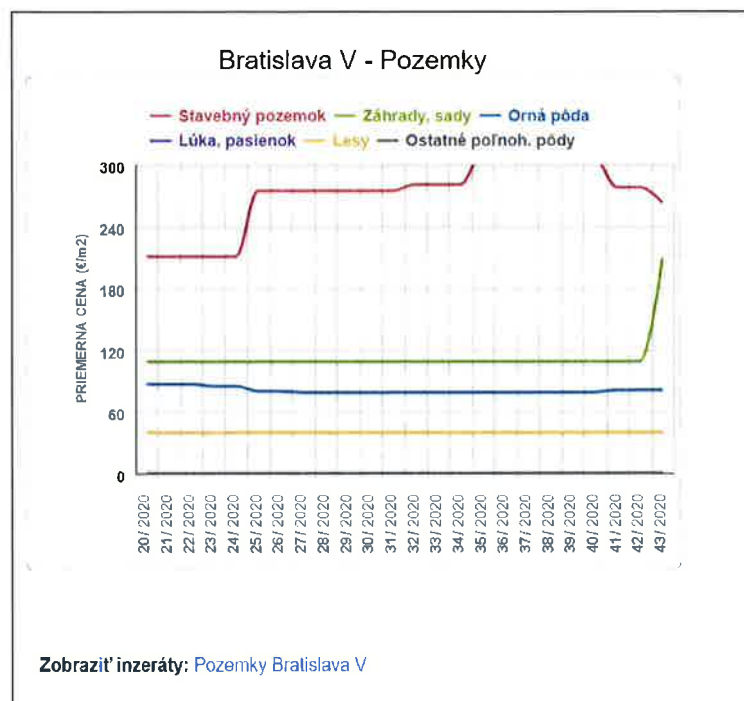
1. Všeobecné údaje:

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, 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 V, kde v poslednom období došlo k anomálii trhu najmä v oblasti Rusoviec a Jaroviec. 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 V 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 inzercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrém (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 260 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. 1748 (výber strán s predmetom ohodnotenia, ostatné dostupné na www.katasterportal.sk):

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, obec BA MČ Petržalka. 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
797	842	Zastavaná plochy a nádvorie	16	5		1

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 797 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2699.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

Kód právneho vzťahu: 5 – Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby umiestnenej na tomto pozemku

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)
---------	---

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.

Informatívna a obmedzujúca poznámka sa netýka predmetu ohodnotenia-

Časť C: Ľarchy

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

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva č. 1748 sa netýkajú predmetu ohodnotenia .

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.10.2020 – nehnuteľnosť – pozemok zastavaný budovou pôvodne školského zariadenia, v súčasnosti je dvojpodlažná budova prístupná na samostatne na druhé podlažie vonkajším schodiskom a samostatne na 1. podlažie, v budove sa nachádzajú prevádzky služieb. Pozemok je voľne prístupný z okolitých spevnených plôch – chodníkov, alebo z dvora, 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 Jankolova, 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 202. Pozemok p.č. 797 je zastavaný budovou pôvodne materskej školy, v čase obhliadky je využitie odlišné.

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 na pozemku sa nachádza stavba, ktorá je evidovaná na LV č. 2699. Podľa informácií z listu vlastníctva, vlastník stavby nie je totožný s vlastníkom pozemku pod stavbou.

- Na liste vlastníctva k pozemku alebo k stavbe nie sú uvedené – zapísané v časti ľarchy práva stavby na tomto pozemku. K stavbe umiestnenej na tomto pozemku 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 stavby na pozemku p.č. 797 ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliadam.

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

- pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 797 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 842 m², evidovaný LV č. 1748, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, zastavaný stavbou pôvodného školského zariadenia na Jankolovej ul. 8 v Bratislave, stavba evidovaná na LV č. 2699

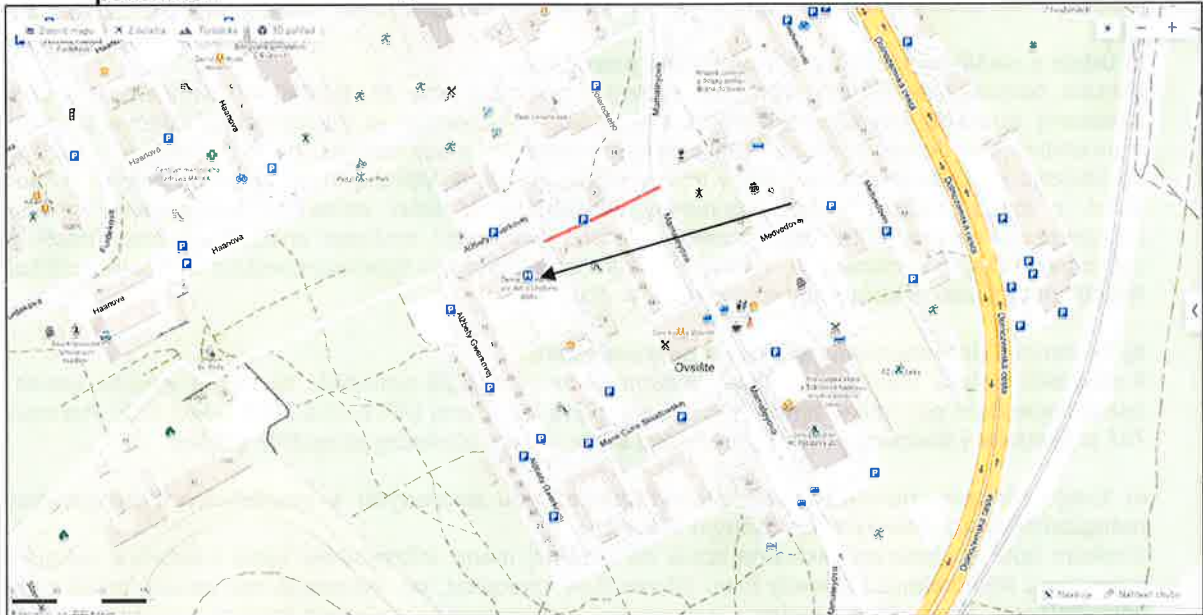
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavba na pozemku nie je predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Jankolova vo vnútrobloku obytných budov, neďaleko obchodného nákupného centra Ovsie a dostihovej dráhy s parkom na rekreačné využitie, v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Petržalka, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese V. Pozemok je ohraničený stavbou budovy, prístup na pozemok je z verejnej komunikácie po pozemku p.č. 799, ktorý je vo vlastníctve MČ Petržalka. Mestská časť Petržalka je najväčším sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná v 80-90. rokoch minulého storočia ako bežné sídlisko, s vysokým počtom obyvateľov s kompletným občianskym vybavením.

Poloha pozemkov v rámci územia:



V súčasnosti sa na jej území nachádzajú aj novostavby bytových domov, množstvo kancelárskych priestorov v medzinárodných štandardoch a vybavení, významné obchodné a zábavné centrá, železničná stanica s medzinárodnou dopravou, kultúrne strediská, športoviská, kúpalisko, dostihová dráha, turistické a cyklistické trasy s medzinárodným prepojením, rekreačná oblasť Draždiak. V mestskej časti Petržalka sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad), ale aj štátneho významu, zdravotné strediská, nemocnica, školy, škôlky, gymnázium. Mestská časť je s centrom Starého mesta spojená mostom Apollo, Novým mostom, Starým mostom, cez mestskú časť vedie diaľničný obchvat s napojením na most Lafranconi a Prístavný most. Doprava v mestskej časti je zabezpečená autobusmi – MHD, cez Starý most premáva električka. Predmet ohodnotenia sa nachádza v blízkosti Dolnozemskej ulice s priamym pripojením na Prístavný most. MHD je v mieste, na ulici Mameťovej. Vybavenie IS je v lokalite v kompletnom rozsahu - kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane káblovej televízie, rozvodov ÚK, teplovodu optických káblov. V mestskej časti je všeobecne záujem o kúpu pozemkov v k.ú. Petržalka zvýšený, najmä na viacpodlažnú hromadnú bytovú výstavbu s hromadnými garážami. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch 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 v stabilizovanom území (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia - o.i. zariadenie školstva, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu....).

• Lokalita č. 2. – Jankolova 6

Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 797 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 slúžiacce 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.

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza stavba s funkčným využitím pôvodne školské zariadenie, počas obhliadky zaznamenané služby vo viacerých častiach budovy. Nízke využitie pozemku - dvojpodlažná stavba. Iné ako súčasné a určené využitie neuvažujem.

Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – pôvodné školské zariadenie- dvojpodlažná budova s poskytovaním služieb.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Jankolova, cez pozemok p.č. 799 – pôvodný dvor k materskej škole, ktorý je vo vlastníctve MČ Petržalka. Parkovisko pred objektom, slepá ulica. Na pozemku sa nachádza stavba, 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. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

2.1 Pozemok p.č. 797 k.ú. Petržalka

Ide o pozemok p.č. 797, v celosti, nepravidelného takmer trojuholníkového tvaru s celkovou výmerou 842 m², situovaný vo vnútrobloku obytných domov na Jankolovej ulici. Pozemok je v k.ú. Petržalka, v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok občianskej vybavenosti v stabilizovanom území, kód využitia 202 (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia o.i. aj na zariadenie školstva, služby...). Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla. 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 vysokou možnosťou využitia - pre účely hromadného bývania a polyfunkčné účely, viac ako 4 podlažné budovy. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný. Redukujúci faktor je uplatnený, z titulu prístupu na pozemok cez parcelu dvora z p.č. 797, ktorá je vo vlastníctve MČ Petržalka, stavba je vo vlastníctve BSK a pozemok pod stavbou – predmet ohodnotenia vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava. Právo prechodu nie je evidované na liste vlastníctva. Výhodisková 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.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
797	zastavaná plocha a nádvorie	842,00	1/1	842,00

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>Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí (školy, škôlky, služby v nebytových priestoroch pod domami, rekreačná oblasť dostihovej dráhy, obchodný dom Ovsište, lekáreň, kostol).</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 pozemku nachádza dvojpodlažná stavba s funkčným využitím ako zariadenie pre školstvo, a služby, občianska vybavenosť územia so štandardným vybavením - nízke využitie pozemku.</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste Mamateyovej.</i>	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
	<i>Obytná zóna - bežné sídlisko s plným vybavením, využitie pozemku je nízke - možnosť umiestnenia občianskeho vybavenia - stavby školských zariadení vo vnútrobloku obytných domov.</i>	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	<i>Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla.</i>	
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>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 využitím, pre účely bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.</i>	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	0,95
	<i>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 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 titulu prístupu na pozemok z verejnej komunikácie po pozemku vo vlastníctve MČ Petržalka.</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,95$	1,9950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9950$	132,45 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 797	$842,00 \text{ m}^2 * 132,45 \text{ €/m}^2 * 1/1$	111 522,90
Spolu		111 522,90

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

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 797, zast. plochy vo výmere 842m² na LV č. 1748 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. Petržalka, registra „C“ parc.č. 797,

zast. plochy vo výmere 842m² na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, kde na stavbu školského zariadenia na p.č. 797 nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihladané 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. 1748 - pod budovou pôvodného školského zariadenia - parc. č. 797 (842 m ²)	111 522,90
Všeobecná hodnota celkom	111 522,90
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	112 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvanásťtisíc Eur	

V Bratislave dňa 27.10.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS 2002265 SNM/20/079/MR zo dňa 13.8.2020 – 1x
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 26.10.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1x
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 26.10.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 797 – výber listov 1x
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk – 2x
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPT 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020 – výber listov týkajúcich sa predmetu ohodnotenia – 3x

Spolu:

8xA4

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 2002754 SNM/20/100/MR zo dňa 8.10.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 81/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
Novovytvorených pozemkov v k.ú. Ružinov z časti pozemku „E“ KN parc.
22192/905 podľa GP č. 70/2020, parc.č. 15288/65 (diel 1), 15288/105 (diel
2), 15643/2 (diel 3), 15643/4 (diel 4), vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, ktoré
budú predmetom zámeny s BSK.

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 sú: **novovytvorené pozemky v k.ú. Ružinov z časti pozemku „E“ KN parc. 22192/905 podľa GP č. 70/2020, parc.č. 15288/65 (diel 1), 15288/105 (diel 2), 15643/2 (diel 3), 15643/4 (diel 4), vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

1.2 Účel znaleckého posudku: zámenná zmluva s BSK – vysporiadanie pozemku pod stavbou školského zariadenia na Tokajickej ulici 24 v Bratislave.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 9.11.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 9.11.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2002754 SNM/20/100/MR zo dňa 8.10.2020 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020
- Geometrický plán č. 70/2020 na určenie vlastníckych práv k 22192/905 a oddelenie p.č. 15288/105 zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava 821 09, IČO 51 786 907, bez overenia v katastrálnom konaní – návrh.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 10.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 10.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. registra „E“ 22192/905, k.ú. Ružinov
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 9.11.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemku – súčasť textu posudku.
- 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. 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
- 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 všeobecné 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 neprímeranou 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 vyhlášky 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 neprímeranou pohnútkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- 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 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:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 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 diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie 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.

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

kde

V \dot{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 zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

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

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

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

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

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 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 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 : stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v rozsahu podľa GP 70/2020, ktorý nie je overený v katastrálnom konaní.

II. POSUDOK

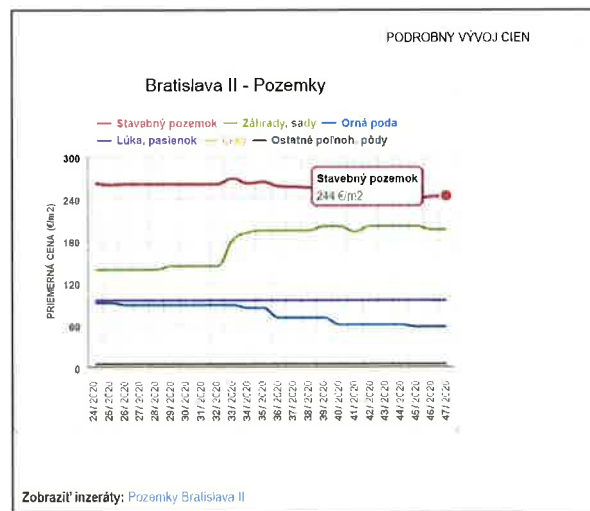
1. Všeobecné údaje:

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, 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 II. 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 II 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 inzercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou – duplicitou 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 240 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 rozhodnutia, 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 :

b1) Výpis z katastra nehnuteľnosti (dostupné na www.katasterportal.sk):

Predmet ohodnotenia nie je evidovaný na liste vlastníctva, nemá založený list vlastníctva, parcela je evidovaná v k.ú. Ružinov , okres Bratislava II, obec BA MČ Ružinov . Pozemok je evidovaný v registri „E " na mape určeného operátu je evidovaný v katastri nehnuteľnosti takto:

Časť A: Majetková podstata

Parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	List mapy	Umiest. pozemku
22192/905	2109	Ostatná plocha		853	1

Legenda:

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

List vlastníctva č. 7868

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

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

2,3,4 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: /

b.2) Geometrický plán č. 70/2020

p.2) Geometrický plán č. 70/2020
Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zmysle dodaného Geometrického plánu č. 70/2020, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava 821 09, IČO 51786907, vyhotovený dňa 15.8.2020, bez overenia v katastrálnom konaní - návrh. Geometrický plán je vyhotovený na určenie vlastníckych práv k p.č. 22192/905 a oddelenie p.č. 15288/105.

Z geometrického plánu vyplýva rozsah novovzniknutých parciel, ktoré sú predmetom ohodnotenia. Pôvodná parcela č. 22192/905 registra E KN nie je evidovaná na liste vlastníctva, vlastnícky vzťah je evidovaný na LV č. 7868. Pozemok je podľa GP evidovaný v k.ú. Ružinov, okres Bratislava IV.

Novovzniknuté parcely sú v návrhu geometrického plánu v rozsahu:

- parc.č. 15288/65 (diel 1), – zastavané plochy a nádvorí vo výmere 1278 m², kód 18
- parc.č. 15288/105 (diel 2), – ostatná plocha 42 m², kód 29
- parc.č. 15643/2 (diel 2) – zastavané plochy a nádvorí vo výmere 529 m², kód 15
- parc.č. 15643/4 (diel 4), – zastavané plochy a nádvorí vo výmere 253 m², kód 15

Kód druhu pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

29 – pozemok na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.11.2020 – nehnuteľnosť – pozemok je zastavaný budovou školského zariadenia – gymnázium so vstupom z Tokajickej ulice a dvorom. Pozemok je prístupný pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov, areálu školy, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol zaznamenaný stav nehnuteľnosti - pozemku, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti - verejná komunikácia Tokajicka – jednosmerná, úzka ulica. 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. Odčlenené pozemky sú súčasťou skupiny pozemkov zastavanými stavbou školy s 2 podlažiami, s prístupom z verejnej komunikácie. IS v území zistené v plnom rozsahu.

K dispozícii bol geometrický plán, ktorý nie je evidovaný v informáciách katastra. Technická dokumentácia je spolu so zisteniami na obhliadke dostatočným technickým podkladom pre stanovenie odhadu hodnoty odčlenených pozemkov.

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

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, výpis z katastra k predmetu ohodnotenia, na ktorom je evidovaná parcela registra „E“ č. 22192/905 - bez založeného listu vlastníctva. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Parcela registra „E“ je evidovaná na mape určeného operátu.

Predmet ohodnotenia (jednotlivé diely a návrh nových odčlenených pozemkov z parciel registra „E“) podľa návrhu v GP č. 70/2020, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava IČO: 51786907, zo dňa 15.8.2020, je bez overenia v katastrálnom konaní nie je evidovaný v popisných a grafických údajoch katastra nehnuteľností, geometrický plán nie je overený v katastrálnom konaní – návrh. Na základe osobitných požiadaviek zadávateľa vykonám ohodnotenie v rozsahu a v zmysle objednávky podľa dodaného GP, ktorý je podkladom pre identifikáciu parciel.

K stavbe umiestnenej na tomto pozemku 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 stavby na pozemku ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliadam.

Pozemok s kódom využitia 18 – dvor a kódom 29 – okrasná zeleň je príslušným pozemkom k stavbe situovanej na odčlenej p.č. 15643/4. Podľa zák. č. 66/2009 Z.z považujem tieto pozemky za **príslušnú plochu, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou**. Ohodnotenie vykonám pre všetky parcely spoločne.

Pozemky pod stavbou na p.č. 15643/4 sú označené v GP č. 70/2020 kódom 15 – bytová budova, čo je v rozpore so skutočným využívaním – nebytová budova, školské zariadenie.

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

Novovytvorené pozemky v k.ú. Ružinov, podľa GP č. 70/2020:

- parc.č. 15288/65 (diel 1),
- parc.č. 15288/105 (diel 2),
- parc.č. 15643/2 (diel 3),
- parc.č. 15643/4 (diel 4),

ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

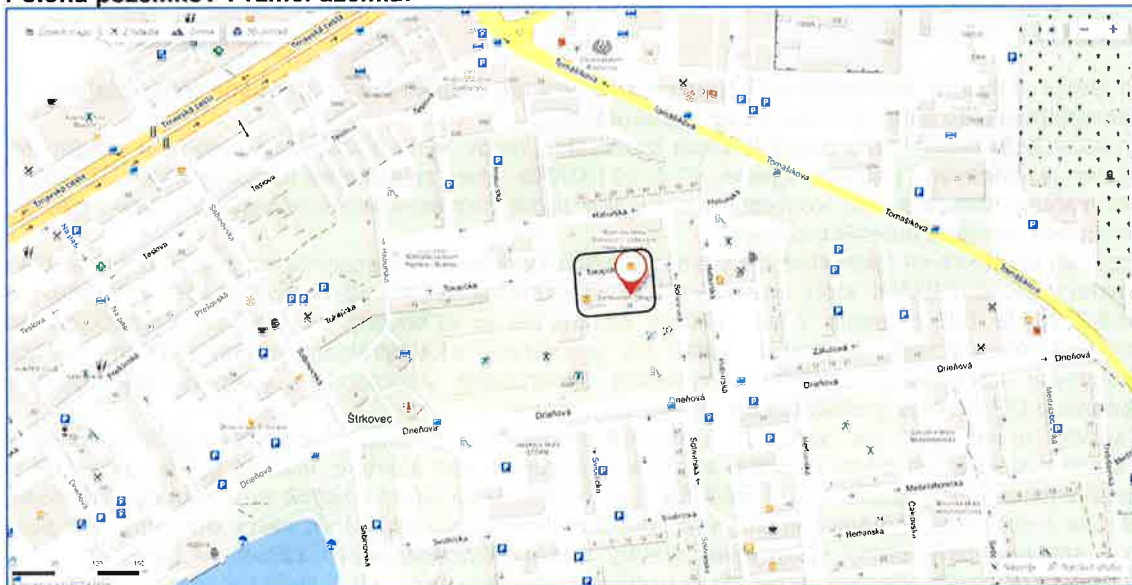
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavba školskej budovy na ul. Tokajčka 24 v Bratislave situovaná na pozemkoch nie je predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ulica Tokajčka v Bratislave má polohu v širšom centre mesta, vo vyhľadávanej sídliskovej časti hl. m. SR Bratislavy, s plnohodnotným až nadštandardným vybavením, jedného z prvých urbanistických celkov hromadnej bytovej výstavby, v blízkosti Štrkoveckého jazera s dobrou prístupnosťou do centra mesta. V súčasnosti je lokalita zastavaná obytnými domami hromadnou bytovou výstavbou z obdobia 70.tich rokov, MČ Ružinov je zahusťovaná novou polyfunkčnou výstavbou. Základné služby sú v bezprostrednej blízkosti dostupné vo vzdialenosti do 50m – Haburská ul. alebo v okolitej sídliskovej časti, na ul. Trnavská cesta sa nachádza reťazec Kaufland – dostupné aj pešou chôdzou. V sídlisku sa nachádzajú úrady, mestského a miestneho významu, banka, pošta, kultúrne stredisko Ružinov, školy, škôlky, gymnázium, obchodná akadémia, stredná priemyslová škola stavebná, stredné odborné školy, ihriská, športoviská, parky, rekreačná zóna Štrkovecké jazero, jazero Rohlík, nemocnica Ružinov, zdravotné strediská. Prístup k pozemkom je po asfaltovej komunikácii miestneho významu. V okolí je obmedzená možnosť parkovania – úzke ulice, jednosmerné, parkovanie vyťažené. Mestská hromadná doprava je reprezentovaná autobusmi na Tomášikovej a autobusmi, trolejbusmi na ul. Trnavská cesta.

Poloha pozemkov v rámci územia:



Novovzniknuté parcely parc.č. 15288/65 (diel 1), parc.č. 15288/105 (diel 2), sú pozemkami pod stavbou budovy školy a parc.č. 15643/2 (diel 3), parc.č. 15643/4 (diel 4) sú spevnenou plochou v školskom areáli. Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie Tokajčka.

Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané – tiché prostredie s množstvom dospelých vegetácie. Prístup do centra mesta je do 10-15 min MHD alebo vlastným autom v závislosti od dopravnej situácie (mimo dopravnej špičky). Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, kábelový rozvod televízie, telefón. V mestskej časti je všeobecne záujem o kúpu pozemkov zvýšený, najmä však na viacpodlažnú hromadnú bytovú výstavbu s polyfunkciou, hromadnými garážami.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom, stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia územie prevažne využívané na školské budovy, kancelárie, banky, budovy zdravotníctva, ale aj budovy na bývanie – pôvodná výstavba na Mýtnej a novostavby súčasného typu na Blumentálskej ulici. K pozemku sa v zmysle dodanej ÚPI zo dňa 17.8.2020 viažu regulatívy s kódom 201 – občianska vybavenosť v stabilizovanom území (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia - o.i. zariadenie školstva).

D) katastrálne územie: Ružinov	
pozemok parc. číslo:	22192/905 reg. E KN, 15288/65, 15643/4, 15643/2 podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Ružinov
blížia lokalizácia pozemku v území:	Tokajická ul. č. 24

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 22192/905 reg. E KN, 15288/65, 15643/4, 15643/2 funkčné využitie územia: **funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 (tabuľka C.2.201 v prílohe listu). Parcele sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie.**

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza škola – 2.podlažná budova – nízke využitie pozemku. Regulatívy na prípadnú dostavbu či nadstavbu alebo zmenu výšky budovy sú obmedzujúce – stabilizované územie. Iné ako súčasné a určené využitie neuvažujem.

Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – školské zariadenie Tokajicka 24 Bratislava (zubná ambulancia).



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Tokajčeka. Na pozemkoch sa nachádza stavba, 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. Riziko spojené s užívaním je vlastníctvo len časti pozemkov pod stavbami, kde ostatné časti sú predmetom určenia vlastníctva s obmedzením nakladania s nehnuteľnosťou. Iné riziká neboli zistené.

2.1 Pozemky podľa GP 70/2020 k.ú. Ružinov

Ide o pozemky oddelené od pôvodnej parcely registra „E“ pod školou, nepravidelného tvaru situované na ulici Tokajčeka. Pozemky sú v k.ú. Ružinov v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok občianskej vybavenosti v stabilizovanom území, kód využitia 201 (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia o.i. na zariadenie školstva...). Pozemky sú rovinaté, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa a vlastníka stavby v jednej osobe, ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite je vysoký a dlhodobo pretrváva, avšak záujem je najmä o pozemky s vysokou možnosťou využitia - pre účely hromadného bývania, kancelárskych priestorov, obchodných domov a polyfunkčných objektov. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.

Redukujúci faktor je uplatnený najmä z titulu rizík spojených s využívaním pozemkov ako celku, keď celistvosť vlastníctva pozemku pod budovou školy je narušená časťami pozemkov, ktoré sú predmetom konania o určenie vlastníctva a nie je možné s týmito pozemkami nakladať. Na stavbu školy 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.

Podľa GP 70/2020 - pod budovou školy a príslahlé pozemky dvora

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15288/65 Diel 1	zastavaná plocha a nádvorie	1278,00	1/1	1278,00
15288/105 Diel 2	ostatná plocha	42,00	1/1	42,00
15643/2 Diel 3	zastavaná plocha a nádvorie	529,00	1/1	529,00
15643/4 Diel 4	zastavaná plocha a nádvorie	253,00	1/1	253,00
Spolu výmera				2 102,00

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	1,50
	Obytná zóna- bežné sídlisko - v meste s počtom obyvateľov viac ako	

	100 000, MČ Ružinov je vyhľadávaná oblasť na bývanie s počtom obyvateľov do 75 tis.	
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 Súčasný využitie v súlade s UPI - budova školstva s príslušenstvom, občianska vybavenosť vo vnútrobloku v MČ Ružinov v husto obývanej oblasti.	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy Pozemok v meste, prístup k MHD do 3 min pešou chôdzou na ul. Drieňova, Trnavská cesta alebo Tomášikova - autobus. V MČ sa nachádza aj električková a trolejbusová doprava.	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) Prevláda obytná zóna s plným vybavením, využitie pozemku je v súlade s UPI - budova občianskej vybavenosti - školstvo, nízke využitie pozemku, areálové stavby školských zariadení vo vnútrobloku obytných domov, podľa UPI kód 201, prípustné max 30% plochy z celkovej plochy podlaží využiteľnej na bývanie.	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Plné vybavenie bežného sídliska, v ulici je verejný rozvode EE, SV, kanalizácie, plynu. V sídlisku - susedstve - je aj diaľkový rozvod UK.	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa - vlastníka stavby pre 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. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) 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 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 titulu veľkosti výmery parcely pod budovou školy. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu prerušenia celistvosti vlastníctvom tretích osôb, čím niektoré pozemky pod budovou školy nebudú ucelené, s rizikovým nakladaním s nehnuteľnosťou formu kúpy a predaja.	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	1,3500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3500$	89,63 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 15288/65 Diel 1	1 278,00 m ² * 89,63 €/m ² * 1/1	114 547,14
parc. č. 15288/105 Diel 2	42,00 m ² * 89,63 €/m ² * 1/1	3 764,46
parc. č. 15643/2 Diel 3	529,00 m ² * 89,63 €/m ² * 1/1	47 414,27
parc. č. 15643/4 Diel 4	253,00 m ² * 89,63 €/m ² * 1/1	22 676,39
Spolu		188 402,26

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

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania boli: **novovytvorené pozemky v k.ú. Ružinov z časti pozemku „E“ KN parc. 22192/905 podľa GP č. 70/2020, parc.č. 15288/65 (diel 1), 15288/105 (diel 2), 15643/2 (diel 3), 15643/4 (diel 4), 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: **novovytvorené pozemky v k.ú. Ružinov z časti pozemku „E“ KN parc. 22192/905 podľa GP č. 70/2020, parc.č. 15288/65 (diel 1), 15288/105 (diel 2), 15643/2 (diel 3), 15643/4 (diel 4), vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, kde na stavbu školského zariadenia na tejto parcele nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihladané 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 neprímeranou 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 [€]
Stavby	
Pozemky	
Podľa GP 70/2019 - parc. č. 15288/65 Diel 1 (1 278 m ²)	114 547,14
Podľa GP 70/2019 - parc. č. 15288/105 Diel 2 (42 m ²)	3 764,46
Podľa GP 70/2019 - parc. č. 15643/2 Diel 3 (529 m ²)	47 414,27
Podľa GP 70/2019 - parc. č. 15643/4 Diel 4 (253 m ²)	22 676,39
Všeobecná hodnota celkom	188 402,26
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	188 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemdesiatosemtisíc Eur	

V Bratislave dňa 15.11.2020

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2002754 SNM/20/100/MR zo dňa 8.10.2020 – elektronicky – 1xA4
 2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 10.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4
 3. Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 10.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. registra „E“ 22192/905, k.ú. Ružinov – 1xA4
 4. Geometrický plán č. 70/2020 na určenie vlastníckych práv k 22192/905 a oddelenie p.č. 15288/105 zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava 821 09, IČO 51 786 907, bez overenia v katastrálnom konaní – návrh – 3xA4
 5. Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape – 1xA4
 6. Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020, vybrané strany 1,13,14 – 3xA4
-

Spolu:

10xA4

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

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

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

Vyhotoviteľ Niologik s.r.o. Miletičová 49 Bratislava 82109 IČO: 51786907		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava II	Obec Bratislava-Ružinov
		Kat. územie Ružinov	Číslo plánu 70/2019	Mapový list č. Pezinok 8-9/42
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
		na určenie vlastníckych práv 22192/905 a oddelenie p.č. 15288/105		
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
Dňa: 15.08.2020 Meno: Ing. Ondrej Kozlovský		Dňa: 18.08.2020 Meno: Ing. Ondrej Kozlovský		Dňa: 21-09-2020 Číslo: 61-1389/2020
Nové hranice boli v prírode označené neoznačené		Náležitosti a presnosť zodpovedá predpisom		Úradne overenie podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 7138		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

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		
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²	kód	
Stav právny															
7868	22192/905	Pôvodné k.ú. Bratislava		2109	ost.pl.	1	15288/65	1278			(22192/905			zaniká)	Doterajší
						2	15288/105	42							
						3	15643/2	529							
						4	15643/4	253							
						1			22192/905	1278	15288/65	1278	zast.pl. 18		Doterajší
						2			22192/905	42	15288/105	42	ost.pl. 29		detto
						3			22192/905	529	15643/2	529	zast.pl. 16 20		detto
						4			22192/905	253	15643/4	253	zast.pl. 16 20		detto
Spolu:				2109				2102		2102			2102		
Stav podľa registra C KN															
		15288/65		1278	zast.pl.						15288/65	1278	zast.pl. 18		ako v stave právnom
		15288/80		875	ost.pl.						15288/80	833	ost.pl. 29		detto
											15288/105	42	ost.pl. 29		ako v stave právnom
		15643/2		529	zast.pl.						15643/2	529	zast.pl. 16 20		detto
		15643/4		253	zast.pl.						15643/4	253	zast.pl. 16 20		detto
Spolu:				2935									2935		

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sádková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok ...

kód druhu stavby

20 Iná budova

Poznámka: Nesúlad výmer doterajšieho a nového stavu v stave právnom je spôsobený presnejším určením súradníc v súčasnosti

Q
15284/12

22192/25

d
15648/3

4
15648/16

22192/24

Tokajčka

√ 15288/78

-30.76-

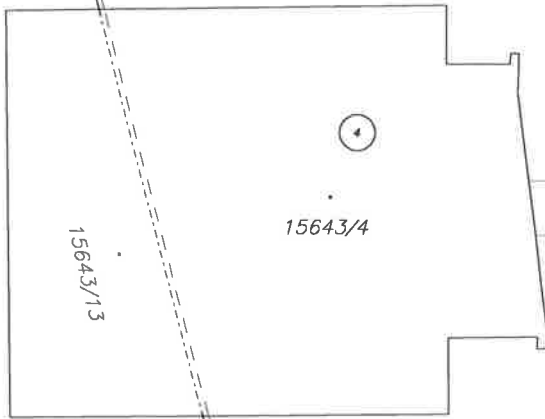
15288/105

√

15288/80

-31.84-

2



d
15288/64

d
15288/17



(22192/905)

1

d

15288/65



15643/14

3

15643/2

⊕
15288/56

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 2002264 SNM/20/078/MR zo dňa 13.8.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 75/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemku v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 5068/2, zastavané plochy
a nádvoria vo výmere 322 m² na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR
Bratislavy, pre účely zámeny s BSK.

Počet strán: 22 z toho príloh:

8

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. Petržalka, registra „C“ parc.č. 5068/2, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 322 m² na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.

1.2 Účel znaleckého posudku: zámenná zmluva – vysporiadanie pozemku pod stavbou školského zariadenia na Einsteinovej ul. v Bratislave.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 25.10.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 25.10.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2002542 SNM/20/088/MR zo dňa 22.9.2020 – 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

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 30.10.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 30.10.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 5068/2
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 25.10.2020 – 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.
- Zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
- 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.
- 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 neprímeranou 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 neprímeranou 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 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 diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie 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 pozemky^{a)} 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 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 závädách viaznucich 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 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 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

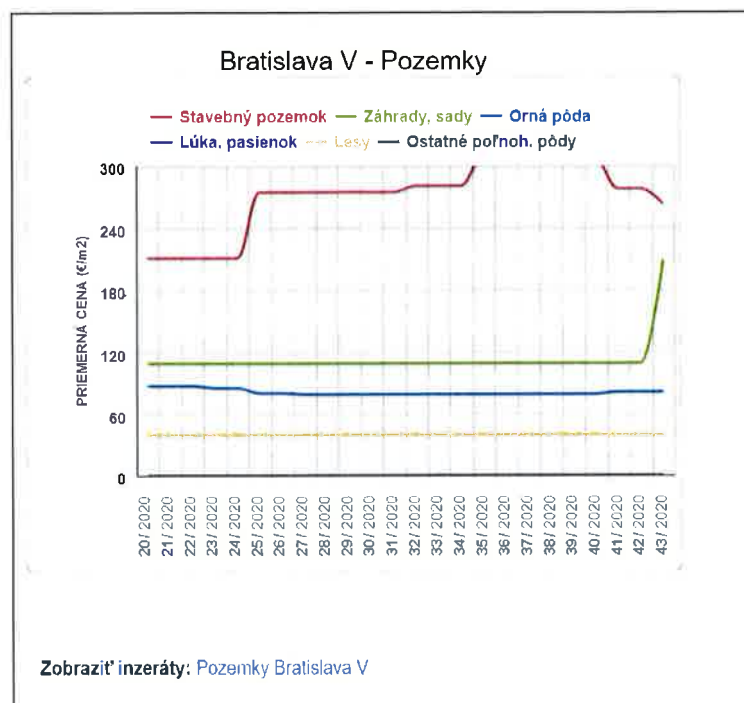
1. Všeobecné údaje:

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, 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 V, kde v poslednom období došlo k anomálii trhu najmä v oblasti Rusoviec a Jaroviec. 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 V 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 260 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. 1748 (výber strán s predmetom ohodnotenia, ostatné dostupné na www.katasterportal.sk, str.1):

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, obec BA MČ Petržalka. 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
5068/2	322	Zastavaná plocha a nádvorie	16	5		1

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5068/2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3607.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

Kód právneho vzťahu: 5 – Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby umiestnenej na tomto pozemku

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.
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.

Informatívna a obmedzujúca poznámka sa netýka predmetu ohodnotenia.

Časť C: Ľarchy

Ľarchy uvedené na LV sa netýkajú predmetu ohodnotenia, vid'. verejne dostupná listina na www.katasterportal.sk.

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva č. 1748 sa netýkajú predmetu ohodnotenia .

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.10.2020 – nehnuteľnosť – pozemok je zastavaný budovou školského zariadenia pri Gymnáziu na Einsteinovej ulici v oplotenom školskom areáli, so vstupom z Pečnianskej – Zadunajskej ulice. Pozemok je prístupný pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov za areálom školy – škola uzatvorená vrátane areálu z dôvodu opatrení COVID -19. Pri obhliadke nebola nutná prítomnosť zadávateľa, pozemok bol v teréne identifikovaný budovou, situácia bola porovnaná s údajmi v katastri nehnuteľností. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol zaznamenaný stav nehnuteľnosti - pozemku, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti - verejná komunikácia na ulici Pečnianska, po spevnenej ploche na p.č. 5068/1, ktorý je vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava. 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, regulatívy územia F. Pozemok p.č. 5068/2 je zastavaný budovou školského zariadenia s prístupom z verejnej komunikácie po pozemku vo vlastníctve vlastníka predmetu ohodnotenia. IS v území zistené v plnom rozsahu.

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 na pozemku sa nachádza stavba, ktorá je evidovaná na LV č. 3607a je vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja. Podľa informácií z listu vlastníctva, vlastníka stavby nie je totožný s vlastníkom pozemku pod stavbou. Zaznamenávam nasledovné skutočnosti:

- Na liste vlastníctva k pozemku alebo k stavbe nie sú uvedené – zapísané v časti ľarchy práva stavby na tomto pozemku. K stavbe umiestnenej na tomto pozemku 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 vlastníka 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 stavby na pozemku p.č. 1982/2 ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliadam.

K pozemku pod stavbou na p.č. 5068/2 nie je na liste vlastníctva zistená ľarcha.

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

- pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 5068/2 – zastavané plochy a nádvoria, evidované LV č. 1748, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, zastavaný stavbou školského zariadenia na Einsteinovej ul. 35 v Bratislave, stavba evidovaná na LV č. 3607

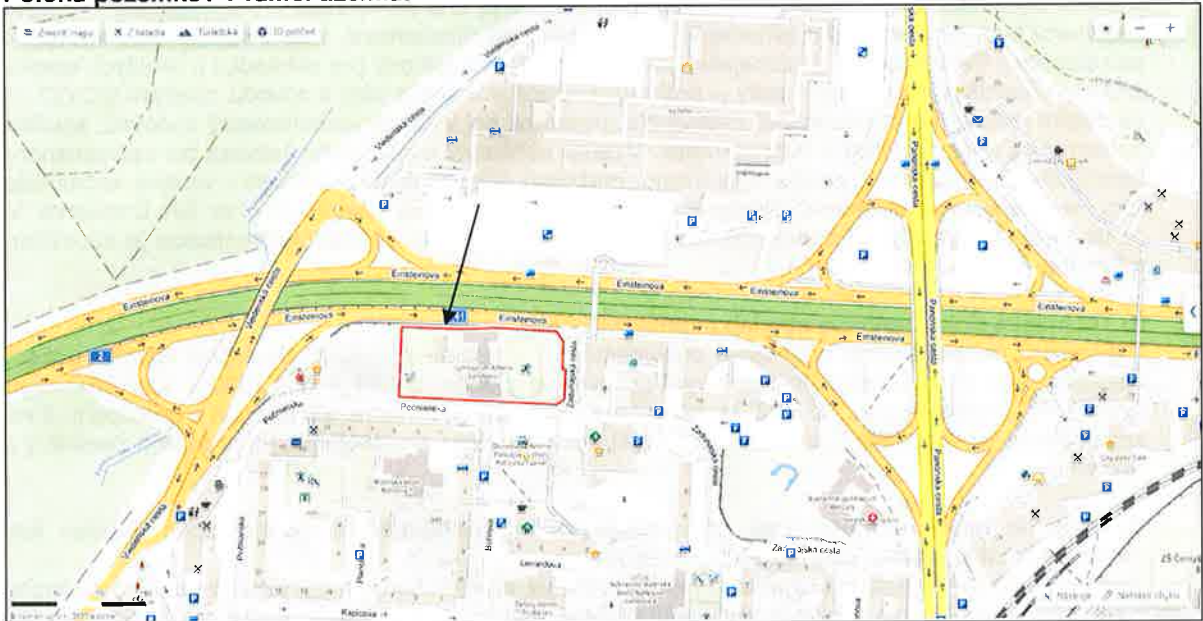
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavba na pozemku nie je predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Einsteinova v areáli pôvodnej stavby gymnázia Alberta Einsteina, ktorá je najstarším gymnáziom v Petržalke a školskou stavbou v pôvodnej, dnes neexistujúcej zástavbe domov IBV. Nachádza sa v styku s rýchlostnou komunikáciou a mestským a diaľničným obchvatom. Prístupná je z vnútrobloku bytových domov, situovaná je v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Petržalka, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese V. Pozemok 5068/2 je ohraničený stavbou budovy. Mestská časť Petržalka je najväčším sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná v 80-90. rokoch minulého storočia ako bežné sídlisko, s vysokým počtom obyvateľov s kompletným občianskym vybavením.

Poloha pozemkov v rámci územia:



V súčasnosti sa na jej území Petržalky nachádzajú aj novostavby bytových domov – v susedstve, na Einsteinovej ulici napr. EinPark, množstvo kancelárskych priestorov v medzinárodných štandardoch a vybavení, významné obchodné a zábavné centrá – Aupark prístupné aj pešou chôdzou. V MČ je prístupná železničná stanica s medzinárodnou dopravou, kultúrne strediská, športoviská, kúpalisko, dostihová dráha, turistické a cyklistické trasy s medzinárodným prepojením, rekreačná oblasť Draždiak, Chorvátske rameno a pod. V mestskej časti Petržalka sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad), ale aj štátneho významu, zdravotné strediská, nemocnica, školy, škôlky, gymnázium, stredné školy a univerzita. Mestská časť je s centrom Starého mesta spojená mostom Apollo, Novým mostom – najbližší most k predmetu ohodnotenia, Starým mostom. V susedstve pozemku vedie diaľničný obchvat s napojením na most Lafranconi a Prístavný most. Doprava v mestskej časti je zabezpečená autobusmi – MHD, cez Starý most premáva električka. MHD je v mieste, na ulici Einsteinova a na Panónskej ceste. Vybavenie IS je v lokalite v kompletnom rozsahu - kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane káblovej televízie, rozvodov ÚK, teplovodu optických káblov. V mestskej časti je všeobecne záujem o kúpu pozemkov v k.ú. Petržalka zvýšený, najmä na viacpodlažnú hromadnú bytovú výstavbu, s polyfunkciou a hromadnými garážami. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území, z hľadiska funkčného využitia územie je prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí. K pozemku sa v zmysle dodanej ÚPI zo dňa 17.8.2020 viažu regulatívy s kódom 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu v rozvojovom území s kódom regulatívy F (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia - o.i. zariadenie školstva).

• Lokalita č. 5. – Gymnázium A. Einsteina

Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 5068/2 funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód F.

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.

Intenzita využitia územia:

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Tab.2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Prístorové usporiadanie	IzP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	Obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvojená zástavba - areály	0,23	0,30

V čase obhliadky je pozemok p.č. 5068/2 zastavaný, sa na pozemku nachádza zariadenie školy v školskom areáli so športoviskami – regulatívy intenzity využitia so zohľadnením kódu F pre možnú novú výstavbu nie sú v danom prípade dôvodom na uvažovanie s vyšším využitím vo výpočte ako je súčasné. Pozemok považujem s nízkym využitím - dvojpodlažná stavba v školskom areáli-telocvičňa. Iné ako súčasné a určené využitie neuvažujem – územie areálu občianskej vybavenosti s prevládajúcou zástavbou školským zariadením.

Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – budova školského zariadenia v areáli Gymnázia na Einsteinovej ul. v Petržalke.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Pečnianska cez vnútro areálový pozemok vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava. Parkovisko sa nachádza pred obytnými domami na ulici Pečnianska. Na pozemku sa nachádza stavba, 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. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené. Ťarchy na liste vlastníctva sa nevzťahujú k predmetnej parcele. Iné riziká neboli na LV zistené.

2.1 Pozemok p.č. 5068/2 k.ú. Petržalka

Ide o pozemok p.č. 5068/2, v celosti, prevládajúceho obdĺžnikového tvaru, ktorý je situovaný v školskom areáli s budovou školy a príslušenstva – ihriská, športoviská spevnené plochy, v obytnej zóne s HBV medzi ulicami Einsteinova a Pečnianska. Pozemok je v k.ú. Petržalka, v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok občianskej vybavenosti v rozvojovom území, s možnosťou výstavby na nezastavaných pozemkoch po spracovaní územnoplánovacej dokumentácie na zonálnej úrovni. Kód využitia 201 (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia o.i. na zariadenie školstva...). Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa – vlastníka stavby ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. 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 nie je uplatnený, na stavbu na pozemku sa ako na príťaž neprihliada, ťarchy nie sú evidované na liste vlastníctva, prístup je v čase obhliadky bez obmedzení.

Východisková hodnota pozemku 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.

2.1.1.1 Podľa LV č. 1748 - pod budovou školského zariadenia

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5068/2-LV 1748	zastavaná plocha a nádvorie	322,00	1/1	322,00

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, 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>Nehnutelnosť sa nachádza v zastavanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí (školy, škôlky, služby v nebytových priestoroch pod domom, bytové domy HBV, novostavby-bežné sídlisko.</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 pozemku nachádza dvojpodlažná, stavba s funkčným využitím ako zariadenie pre školstvo.</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste, MHD, autobusy.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná zóna - bežné sídlisko s plným vybavením, využitie pozemku je v súčasnosti nízke - možnosť umiestnenia občianskeho vybavenia - stavby školských zariadení vo vnútrobloku obytných domov, určené podľa UPI kód 201, rozvojové územie s regulatívom kódom F pre nezastavané pozemky..</i>	1,00
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, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla.</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 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. Zvyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>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.)". Týchto neboli zaznamenané. Redukujúci faktor nie je uplatnený.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,1000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1000$	139,42 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5068/2-LV 1748	$322,00 \text{ m}^2 * 139,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	44 893,24
Spolu		44 893,24

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

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 5068/2, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 322 m² na LV č. 1748 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 **pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 5068/2, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 322 m² na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, kde na stavbu školského zariadenia na tejto parcele nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.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. 1748 - pod budovou školského zariadenia - parc. č. 5068/2-LV 1748 (322 m ²)	44 893,24
Všeobecná hodnota celkom	44 893,24
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	44 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťštyritisícdeväťsto Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2002542 SNM/20/088/MR zo dňa 22.9.2020 – 1x
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 30.10.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter-1x
3. List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 30.10.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 5068/2 – vybrané listy – 1x
4. Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk - 2xA
5. Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020 – vybrané listy – 3x

Spolu:

8xA4

8. Vazovova

Bratislavský > Bratislava I > Bratislava-Staré Mesto > k.ú. Staré Mesto



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):

pisomne č. OTS 2003266 SNM/20/109/MR zo dňa 11.11.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 82/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

Novovytvorených pozemkov v k.ú. Staré Mesto, podľa GP č. 69/2020, parc.č. 7999/25 (diel 6), 7999/27 (diel 8), 7999/28 (diel 9), 7999/29 (diel 1), 7999/29 (diel 10), 7999/31 (diel 2), 7999/33 (diel 3), 7999/33, diel 4), 7999/34 (diel 5) vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, ktoré budú predmetom zámeny s BSK.

Počet strán: 32 z toho príloh:

17

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: **novovytvorené pozemky v k.ú. Staré Mesto, podľa GP č. 69/2020, parc.č. 7999/25 (diel 6), 7999/27 (diel 8), 7999/28 (diel 9), 7999/29 (diel 1), 7999/29 (diel 10), 7999/31 (diel 2), 7999/33 (diel 3), 7999/33, diel 4), 7999/34 (diel 5) vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, odčlenené z p.č. 8001, 8009, 80044, 21740/1 registra „E“.**

1.2 Účel znaleckého posudku: zámenná zmluva s BSK – vysporiadanie pozemku pod stavbou školského zariadenia na Vazovovej ulici v Bratislave.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 9.11.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 9.11.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2003266 SNM/20/109/MR zo dňa 11.11.2020 – 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
- Geometrický plán č. 69/2020 na oddelenie pozemkov a reštitučné nároky zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava 821 09, IČO 51 786 907, bez overenia v katastrálnom konaní – návrh.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 10.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 8925 – výpis zo dňa 10.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. registra „E“ 8001, 8009, 8024, 21740/1
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 9.11.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemku – súčasť textu posudku.
- 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.
- 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 všeobecné 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 neprímeranou pohnutkou; 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 vyhlášky 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 neprímeranou pohnutkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- 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 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:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 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 nehnuteľností, 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 diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie 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

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

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 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 zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

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

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

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

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

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.).

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 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 : stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v rozsahu podľa GP 69/2020, ktorý nie je overený v katastrálnom konaní.

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.). V Bratislave I sa ponuky pozemkov na kúpu takmer nenachádzajú, ojedinele sú inzerované záhrady, ktoré nie sú určené na výstavbu. Pozemky s uvedenými ponukovými cenami (priemerne k obdobiu ohodnotenia na úrovni 180eur/m²) majú rozdielne možnosti využitia ako je predmet ohodnotenia. V prípade, že by sa vyskytli ponuky pozemkov určených na výstavbu v k.ú. Staré Mesto, je potrebné vziať v úvahu, že v ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky.

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 I nie je uvádzaný ani v grafickom spracovaní z ponukových cien realitných spoločností zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. (ponuky nejestvujú).

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. Ide o pozemky, ktoré tvoria drobné časti záhrad či časti pozemkov pod stavbami, určené na vysporiadanie medzi vlastníkom stavby alebo záhrady pri dome a vlastníkom časti stavby. Samostatne však pozemky nie sú vhodné na výstavbu, obchodovateľné na bežnom trhu s realitami, čo nie je vhodný etalón do vykonania porovnávania a stanovenia všeobecnej hodnoty touto metódou.

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 prihladenia 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 neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b1) List vlastníctva č. 8925 (dostupné na www.katasterportal.sk):

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 8925 k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I, obec BA MČ Staré Mesto. Pozemok je evidovaný v registri „E“ na mape určeného operátu:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Umiest. pozemku
8001	971	Zastavaná plocha a nádvorie	0	1
8009	322	Záhraďa	0	1
8024	844	Zastavaná plocha a nádvorie	0	1
21740/1	637	Ostatná plocha	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, rodné 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

Informatívna poznámka sa netýka predmetu ohodnotenia.

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

Časť C: Ťarchy

Vecné bremeno podľa § 66 ods.1 písm. a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra E KN parc.č. **8024** v prospech oprávneného Orange Slovensko, a.s., IČO:35697270, podľa Z-13722/15

Vecné bremeno v zmysle § 66 ods.1 písm.a) zákona č. 351/2011 Z. z.zákona o elektronických komunikáciách v platnom znení v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 spočívajúce v zriaďovaní a prevádzkovaní verejnej siete a stavaní ich vedenia na pozemkoch registra E KN parc. č.21714/3, 21714/1, 21717/1, 21716/1, 21725/100, 7902, 7901, 7900, 7899, 7921/3, 7897, 7896/1, 7895, 7894, 7893, 21727, 21732, 7908, 7909, 7919/2, 7828/2, 7929, 7926, 7922/2, 7941, 7940/1, 7939, 7933, 7934, 7938, 21744, **21740/1**, 8003/2, 8006, 10284/2, 21740/2, Z-2136/2018.

Ostatné ťarchy uvedené na liste vlastníctva č.8925 sa netýkajú predmetu ohodnotenia, vid'. verejne dostupná listina na www.katasterportal.sk.

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva č. 8925 sa netýkajú predmetu ohodnotenia, alebo nie je možné identifikovať tieto k predmetu ohodnotenia.

b.2) Geometrický plán č. 69/2020

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zmysle dodaného Geometrického plánu č. 69/2020, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava 821 09, IČO 51786907, vyhotovený dňa 15.8.2020, bez overenia v katastrálnom konaní - návrh. Geometrický plán je vyhotovený na určenie vlastníckych práv.

Z geometrického plánu vyplýva rozsah novovzniknutých parciel, ktoré sú predmetom ohodnotenia. Pôvodná parcela č. 8001, 8009, 8024 a 21740/1 registra E KN je evidovaná na LV č. 8925. Parcely registra C KN ktorých súčasťou je p.č. 7999/1, 7999/10799/11, 7999/12, 7999/13 nemajú založené listy vlastníctva. Pozemky sú podľa GP evidované v k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I.

Novovzniknuté parcely sú v návrhu geometrického plánu v rozsahu:

- parc.č. 7999/25 (diel 6), – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 13 m², kód 18

- parc.č.7999/27 (diel 8), – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 62 m², kód 15
- parc.č.7999/28 (diel 9) – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 12 m², kód 18
- parc.č.7999/29 (diel 1), – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 133 m², kód 15
- parc.č.7999/29 (diel 10), – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 202 m², kód 15
- parc.č.7999/31 (diel 2), – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 155 m², kód 18
- parc.č.7999/33 (diel 3), – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 315 m², kód 15
- parc.č.7999/33, diel 4), – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 95 m², kód 15
- parc.č.7999/34 (diel 5) – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 27 m², kód 18

Kód druhu pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.11.2020 – nehnuteľnosť – pozemok je zastavaný budovou školského zariadenia – gymnázium so vstupom z Vazovovej ulice. Pozemok je prístupný pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov, areálu školy, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol zaznamenaný stav nehnuteľnosti - pozemku, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti - verejná komunikácia Vazovova. 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. Oddelené pozemky sú súčasťou skupiny pozemkov zastavanými stavbou školy s 5 podlažiami, s prístupom z verejnej komunikácie. IS v území zistené v plnom rozsahu.

K dispozícii bol geometrický plán, ktorý nie je evidovaný v informáciách katastra. Technická dokumentácia je spolu so zisteniami na obhliadke dostatočným technickým podkladom pre stanovenie odhadu hodnoty pozemku.

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

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, výpis z listu vlastníctva č. 8925 k predmetu ohodnotenia, na ktorom sú evidované parcely registra „E“ č. 8001,8009, 80024 a 21740/1 ktoré sú súčasťou parciel registra „C“ č. 7999/1, 7999/10, 7999/11, 7999/12 bez založeného listu vlastníctva. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Parcely registra „C“ sú evidované na katastrálnej mape a parcely registra „E“ sú evidované v popisných údajoch katastra – na liste vlastníctva a grafických údajoch katastra – na mape určeného operátu.

Predmet ohodnotenia (jednotlivé diely a návrh nových oddelených pozemkov z parciel registra „E“) podľa návrhu v GP č. 69/2020, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava IČO: 51786907, zo dňa 15.8.2020, je bez overenia v katastrálnom konaní nie je evidovaný v popisných a grafických údajoch katastra nehnuteľností, geometrický plán nie je overený v katastrálnom konaní – návrh. Na základe osobitných požiadaviek zadávateľa vykonám ohodnotenie v rozsahu a v zmysle objednávky podľa dodaného GP, ktorý je podkladom pre identifikáciu parciel.

K p.č. 8024 a 21740/1 sa podľa údajov na liste vlastníctva č. 8925 viaže ťarcha – právo umiestnenia, prevádzkovania a údržby vedení v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s.

Na liste vlastníctva sa k pozemkom registra „E“ nenachádza zápis práva stavby školy vo vlastníctve BSK. K stavbe umiestnenej na tomto pozemku 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 stavby na pozemku ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliadam.

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

Novovytvorené pozemky v k.ú. Staré Mesto, podľa GP č. 69/2020:

- parc.č. 7999/25 (diel 6),
- parc.č. 7999/27 (diel 8),
- parc.č. 7999/28 (diel 9),
- parc.č. 7999/29 (diel 1),
- parc.č. 7999/29 (diel 10),
- parc.č. 7999/31 (diel 2),
- parc.č. 7999/33 (diel 3),
- parc.č. 7999/33, diel 4),
- parc.č. 7999/34 (diel 5)

ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavba školskej budovy na ul. Vazovova v Bratislave situovaná na pozemkoch nie je predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v mestskej časti Staré Mesto, neďaleko budovy so Slovenským rozhlasom, polikliniky na Mýtnej ulici, neďaleko Blumentálskeho kostolíka, budov STU a NBS, v meste Bratislava, k.ú. Staré Mesto s dobre vybudovaným zázemím. Z oblasti je prístup do historického centra pešou chôdzou cez pešiu zónu na Obchodnej ulici, pešou chôdzou je dostupný Prezidentský palác, Grasalkovičova záhrada, park na Kollárovom nám., Bratislavský hrad, Parlament a hlavné pamätihodnosti mesta. Pešou chôdzou je dostupná aj hlavná železničná stanica v Bratislave.

Poloha pozemkov v rámci územia:



Novovzniknuté parcely č. 7999/27 (diel 8), 7999/28 (diel 9), 7999/29 (diel 1), 7999/29 (diel 10), 7999/31 (diel 2), 7999/33 (diel 3), 7999/33, diel 4), 7999/34 (diel 5) sú pozemkami pod stavbou budovy školy, a p.č. 7999/25 (diel 6) je spevnenou plochou pred vstupom do budovy v školskom areáli. Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie Vazovova ulica. Právo stavby na pozemkoch nie je na LV evidované.

V mestskej časti a v centre hl.m. SR Bratislavy je všeobecne záujem o kúpu pozemkov zvýšený, najmä však na komerčné nehnuteľnosti ako sú obchodné domy, kancelárske priestory alebo viacpodlažná hromadná bytová výstavba s polyfunkciou a hromadnými garážami. 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 školské budovy, kancelárie, banky, budovy zdravotníctva, ale aj budovy na bývanie – pôvodná výstavba na Mýtnej a novostavby súčasného typu na Blumentálskej ulici. K pozemku sa v zmysle dodanej ÚPI zo dňa 17.8.2020 viažu regulatívy s kódom 201 – občianska vybavenosť v stabilizovanom území (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia - o.i. zariadenie školstva).

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú časti pozemkov reg. E KN parc. č. 8001, 8002, 8009, 8024, 21740/1

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 požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Intenzita využitia územia:

Časti pozemkov reg. E KN parc. č. 8001, 8002, 8009, 8024, 21740/1 k.ú. Staré Mesto sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

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

Záujmové pozemky sú súčasťou **územia zóny A** zahŕňajúcej PZ CMO - stred (vymedzená v zmysle Verejnej vyhlášky MK SR z 10. 8. 2005 - PZ CMO), areál STU (Radlinského – I. Karvaša - nám. Slobody) a časť zóny Pribrinova v nadväznosti na juhovýchodnú hranicu zóny (Dostojevského rad, Čulenova, Favobrežné nábrežie Dunaja):

- rešpektovať výšku existujúcej zástavby 21 m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách existujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie existujúcej urbanistickej štruktúry, a tak aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta;
- v častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP (nehnuteľná kultúrna pamiatka) prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku;

Časti pozemkov reg. E KN parc. č. 8001, 8002, 8009, 8024, 21740/1 sú súčasťou územia Pamiatkovej zóny Centrálnej mestskej oblasti Bratislava.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava vypracoval pre Pamiatkovú zónu Centrálnej mestskej oblasti materiál **Zásady ochrany pamiatkového územia Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť**, december 2015 s dodatkom č. 1, december 2016, <http://www.pamiatky.sk/sk/page/zasady-ochrany-pz-bratislava--centralna-mestska-oblast>.

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza škola – 5.podlažná budova. Regulatívy na prípadnú dostavbu či nadstavbu alebo zmenu výšky budovy sú obmedzujúce – stabilizované územie. Časti pôvodných pozemkov, z ktorých sú oddelené predmety ohodnotenia sa vzťahujú regulatívy pamiatkovej ochrany, bez možnosti identifikácie rozsahu na novovzniknutých parcelách. Iné ako súčasné a určené využitie neuvažujem.

Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – školské zariadenie Vazovova 6 Bratislava – Gymnázium J. Papánka (ľavá strana obrázka).



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Vazovova. Parkovisko sa nachádza pred objektom – rezidenčné, rezervované parkovanie. Na pozemku sa nachádza stavba, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihladané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľností. Ťarchy uvedené na liste vlastníctva – právo uloženia, prevádzkovania a údržby siete v prospech Orange Slovensko, s.r.o. nepovažujem za obmedzujúce podmienky užívania pozemkov - uloženie vedenia pod povrchom, viazané k parcelám registra „E“ bez vyznačenia polohy a rozsahu. Riziko spojené s užívaním je vlastníctvo len časti pozemkov pod stavbami, kde ostatné časti sú predmetom - reštitučného konania, s obmedzením nakladania s nehnuteľnosťou. Iné riziká neboli zistené.

2.1 Pozemky podľa GP 69/2020 k.ú. Staré Mesto

Ide o pozemky oddelené od pôvodných parcel registra „E“ pod školou, nepravidelného tvaru situované na ulici Vazovova. Pozemky sú v k.ú. Staré Mesto, v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok občianskej vybavenosti v stabilizovanom území, kód využitia 201 (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia o.i. na zariadenie školstva...). Pozemky sú rovinaté, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa a vlastníka stavby v jednej osobe, ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite je vysoký a dlhodobo pretrváva, avšak záujem je najmä o pozemky s vysokou možnosťou využitia - pre účely hromadného bývania, kancelárskych priestorov, obchodných domov a polyfunkčných objektov. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.

Redukujúci faktor je uplatnený z titulu kombinácie veľkosti výmery pozemku, a najmä z titulu rizík spojených s využívaním pozemkov ako celku, keď celistvosť vlastníctva pozemku pod budovou školy je narušená časťami pozemkov, ktoré sú predmetom reštitučného konania a nie je možné s týmito pozemkami nakladať. Na stavbu školy 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.

2.1.1.1 Podľa GP 69/2020 - pod budovou školy a príslušené pozemky dvora

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
7999/25 diel 6 z 8024	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
7999/27 diel 8 z 8024	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
7999/28 diel 9 z 8024	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	1/1	12,00
7999/29 diel 1 z 8001	zastavaná plocha a nádvorie	133,00	1/1	133,00
7999/29 diel 10 z 21740/1	zastavaná plocha a nádvorie	202,00	1/1	202,00
7999/31 diel 2 z 8001	zastavaná plocha a nádvorie	155,00	1/1	155,00
7999/33 diel 3 z 8001	zastavaná plocha a nádvorie	313,00	1/1	313,00
7999/33 diel 4 z 8009	zastavaná plocha a nádvorie	95,00	1/1	95,00
7999/34 diel 5 z 8009	zastavaná plocha a nádvorie	27,00	1/1	27,00
Spolu výmera				1 014,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>Vedľajšie ulice centra hl.m. SR Bratislavy s autobusovou a električkovou dopravou v okolí s dopravným uzlom na Račianskom Mýte s budovami občianskej vybavenosti, školstva, úradov ale i pôvodnými aj historickými budovami určenými na bývanie. V lokalite sa nachádza poliklinika, budovy univerzity, luxusné novostavby bytových domov, úrady štátneho významu.</i>	1,80
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>Zmiešané územie bytových domov, občianskej vybavenosti, zdravotníckych zariadení, kancelárskych priestorov a školských zariadení. Súčasné využitie pozemkov je v súlade s UPI - budova školstva s príslušenstvom.</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemok v meste, prístup k MHD v mieste - Vazovova ulica.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50

využitia územia	Pozemok využívaný v súlade s určeným využívaním podľa UPI - budova občianskej vybavenosti - školstvo, viacpodlažná budova, areálové stavby, kód 201, stabilizované územie s reguláciou Centrálnaj mestskej zóny, prípustné max 30% plochy využiteľnej na bývanie z celkovej plochy podlaží.	
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Plné vybavenie bežného sídliska, v ulici je verejný rozvode EE, SV, kanalizácie, plynu. V sídlisku - susedstve - je aj diaľkový rozvod UK.	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa - vlastníka stavby pre 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. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) 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 je uplatnený z titulu veľkosti výmery parcely pod budovou školy. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu prerušenia celistvosti skupiny pozemkov pod stavbou vlastníctvom tretích osôb, čím niektoré pozemky pod budovou školy nebudú ucelené, s rizikovým nakladaním s nehnuteľnosťou formu kúpy a predaja.	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	2,4300
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4300$	161,33 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 7999/25 diel 6 z 8024	$15,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 419,95
parcelsa č. 7999/27 diel 8 z 8024	$62,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 002,46
parcelsa č. 7999/28 diel 9 z 8024	$12,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 935,96
parcelsa č. 7999/29 diel 1 z 8001	$133,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 456,89
parcelsa č. 7999/29 diel 10 z 21740/1	$202,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	32 588,66
parcelsa č. 7999/31 diel 2 z 8001	$155,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25 006,15
parcelsa č. 7999/33 diel 3 z 8001	$313,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	50 496,29
parcelsa č. 7999/33 diel 4 z 8009	$95,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 326,35
parcelsa č. 7999/34 diel 5 z 8009	$27,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 355,91
Spolu		163 588,62

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania boli: novovytvorené pozemky v k.ú. Staré Mesto, podľa GP č. 69/2020, parc.č. 7999/25 (diel 6), 7999/27 (diel 8), 7999/28 (diel 9), 7999/29 (diel 1), 7999/29 (diel 10), 7999/31 (diel 2), 7999/33 (diel 3), 7999/33, diel 4), 7999/34 (diel 5) vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, odčlenené z p.č. 8001, 8009, 80044, 21740/1 registra „E“.

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: novovytvorené pozemky v k.ú. Staré Mesto, podľa GP č. 69/2020, parc.č. 7999/25 (diel 6), 7999/27 (diel 8), 7999/28 (diel 9), 7999/29 (diel 1), 7999/29 (diel 10), 7999/31 (diel 2), 7999/33 (diel 3), 7999/33, diel 4), 7999/34 (diel 5) vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, odčlenené z p.č. 8001, 8009, 80044, 21740/1 registra „E“, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, kde na stavbu školského zariadenia na tejto parcele nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihladané 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 [€]
Stavby	
Pozemky	
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/25 diel 6 z 8024 (15 m ²)	2 419,95
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/27 diel 8 z 8024 (62 m ²)	10 002,46
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/28 diel 9 z 8024 (12 m ²)	1 935,96
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/29 diel 1 z 8001 (133 m ²)	21 456,89
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/29 diel 10 z 21740/1 (202 m ²)	32 588,66
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/31 diel 2 z 8001 (155 m ²)	25 006,15
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/33 diel 3 z 8001 (313 m ²)	50 496,29
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/33 diel 4 z 8009 (95 m ²)	15 326,35
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/34 diel 5 z 8009 (27 m ²)	4 355,91
Všeobecná hodnota celkom	163 588,62
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	164 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošestdesiatštyritisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2003266 SNM/20/109/MR zo dňa 11.11.2020 – elektronicky – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 10.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
3. List vlastníctva č. 8925 – výpis zo dňa 10.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. registra „E“ 8001, 8009, 8024, 21740/1 – vybrané str. č. 1,14,15,21,31 – 5xA4
4. Geometrický plán č. 69/2020 na oddelenie pozemkov a reštitučné nároky zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava 821 09, IČO 51 786 907, bez overenia v katastrálnom konaní – návrh – 4xA4
5. Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk – 2xA4
6. Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020, vybrané strany č. 1,11,12,13 – 4xA4



Spolu:

17xA4

NIOLOGIK 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

Vyhotovitel Niologik s.r.o. Miletičová 49 821 09 Bratislava ondrej.kozlovsky@niologik.sk IČO: 51786907		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava I	Obec Bratislava-Staré Mesto
Kat. územie Staré Mesto		Číslo plánu 69/2020	Mapový list č. Pezinok 9-9/44	
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
		obnovu hraníc častí pôvodných parciel p.č. 8001,8009,8024,20740/1 nové parcelné číslo C-KN 7999/26,27,29,33 a oddelenie pozemkov 7999/25,28,31 a 34		
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
Dňa: 15.08.2020 Meno: Ing. Ondrej Kozlovský		Dňa: 18.08.2020 Meno: Ing. Ondrej Kozlovský		Dňa: 04-11-2020 Číslo: G1-1911/2020
Nové hranice boli v prírode označené neoznačené		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 10442		Pečiatka a podpis 		Pečiatka a podpis 
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER

str. 1

str. 1

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		m ²
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²											
Stav právny															
8925	8001		971	zast.pl.	1	7999/29	133			(8001	370	zast.pl.)	Doterajší		
					2	7999/31	155								
					3	7999/33	313								
8925	8009		322	záhrada	4	7999/33	95			(8009	200	záhrada)	detto		
					5	7999/34	27								
8925	8024		844	zast.pl.	6	7999/25	15			(8024	705	zast.pl.)	detto		
					7	7999/26	50								
					8	7999/27	62								
					9	7999/28	12								
8925	21740/1		637	ost.pl.	10	7999/29	202			(21740/1	435	ost.pl.)	detto		
					6			8024	15	7999/25	15	zast.pl. 18	Doterajší		
					7			8024	50	7999/26	50	zast.pl. 17 11	detto		
					8			8024	62	7999/27	62	zast.pl. 17 11	detto		
					9			8024	12	7999/28	12	zast.pl. 18	detto		
					1			8001	133						
					10			21740/1	202	7999/29	335	zast.pl. 17 11	detto		
					2			8001	155	7999/31	155	zast.pl. 18	detto		
					3			8001	313						
					4			8009	95	7999/33	408	zast.pl. 17 11	detto		
					5			8009	27	7999/34	27	zast.pl. 18	detto		
Spolu:				2774			1064		1064		2774				

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	
Stav podľa registra C KN														
		7999/1		2062						7999/1	1142		zast.pl. 17 11	Doterajší
										7999/27	62		zast.pl. 17 11	ako v stave právnom
										7999/29	335		zast.pl. 17 11	detto
										7999/30	111		zast.pl. 17 11	detto
										7999/33	408		zast.pl. 17 11	ako v stave právnom
										7999/35	4		zast.pl. 17 11	detto
		7999/10		1592						7999/10	1405		zast.pl. 18	detto
										7999/31	155		zast.pl. 18	ako v stave právnom
										7999/32	5		zast.pl. 18	detto
										7999/34	27		zast.pl. 18	ako v stave právnom
		7999/11		1875						7999/11	1863		zast.pl. 18	detto
										7999/28	12		zast.pl. 18	ako v stave právnom
		7999/12		271						7999/12	260		zast.pl. 18	detto
										7999/25	15		zast.pl. 18	ako v stave právnom
		7999/13		306						7999/13	302		zast.pl. 18	detto
		7999/14		2111						7999/14	2061		zast.pl. 17 11	detto
										7999/26	50		zast.pl. 17 11	ako v stave právnom
Spolu:				8217							8217			

Legenda: kód spôsobu využitia 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

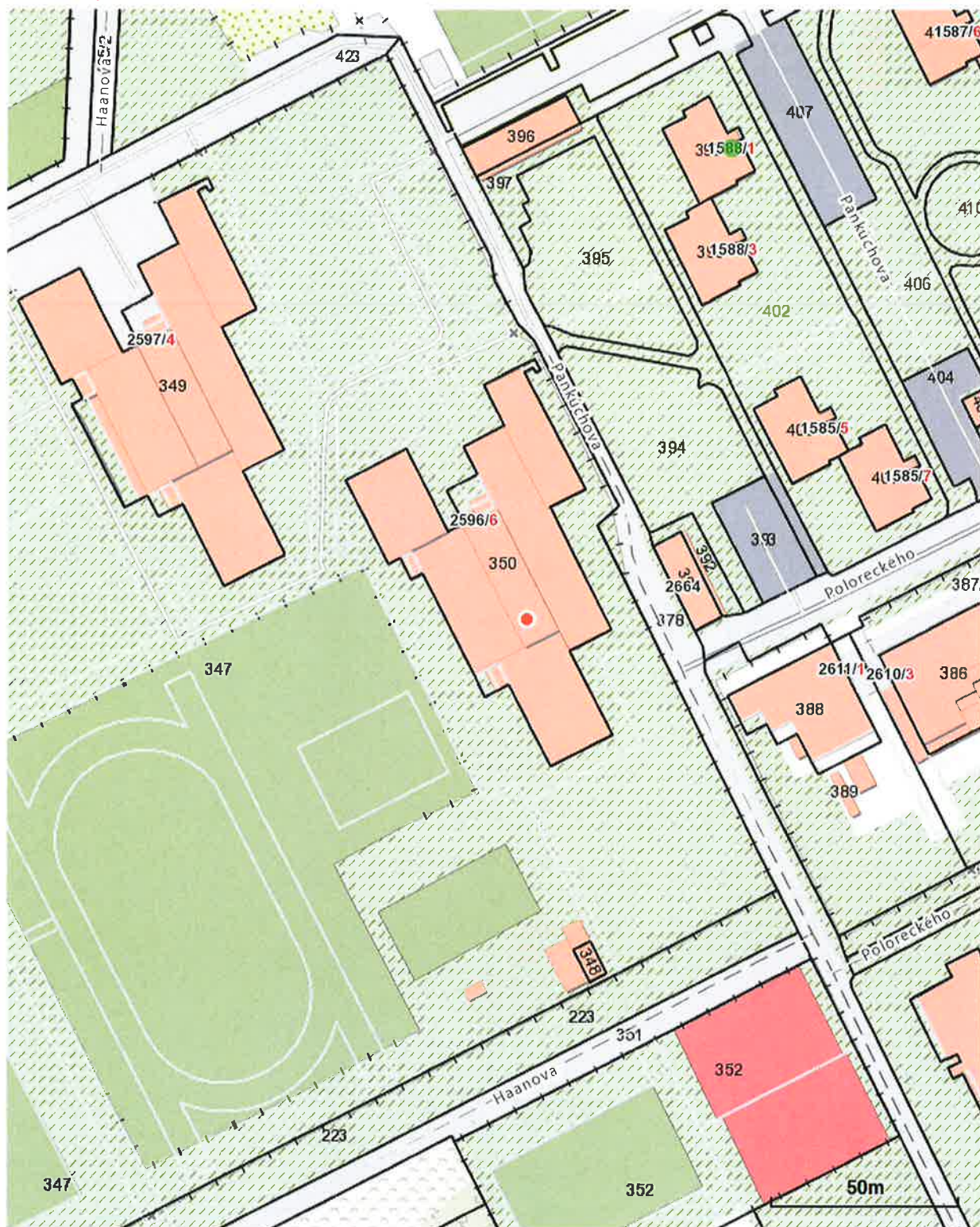
18 Pozemok, na ktorom je dvor

kód druhu stavby 11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum



9. Pankúchová

Bratislavský > Bratislava V > Bratislava-Petržalka > k.ú. Petržalka



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 2002264 SNM/20/078/MR zo dňa 13.8.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 74/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemku v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 350, zastavané plochy
a nádvoria vo výmere 3326 m² na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR
Bratislavy.

Počet strán: 21 z toho príloh:

8

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. Petržalka, registra „C“ parc.č. 350, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3326 m² na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

1.2 Účel znaleckého posudku: zámenná zmluva – vysporiadanie pozemku pod stavbou školského zariadenia na Pankúchovej ul. 6 v Bratislave.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 25.10.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 25.10.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2002264 SNM/20/078/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 OUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 28.10.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 29.10.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 350
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 25.10.2020 – 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.
- Zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
- 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.
- 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 neprímeranou 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 neprímeranou 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 nehnuteľností, 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

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

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 závadách viaznucich 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

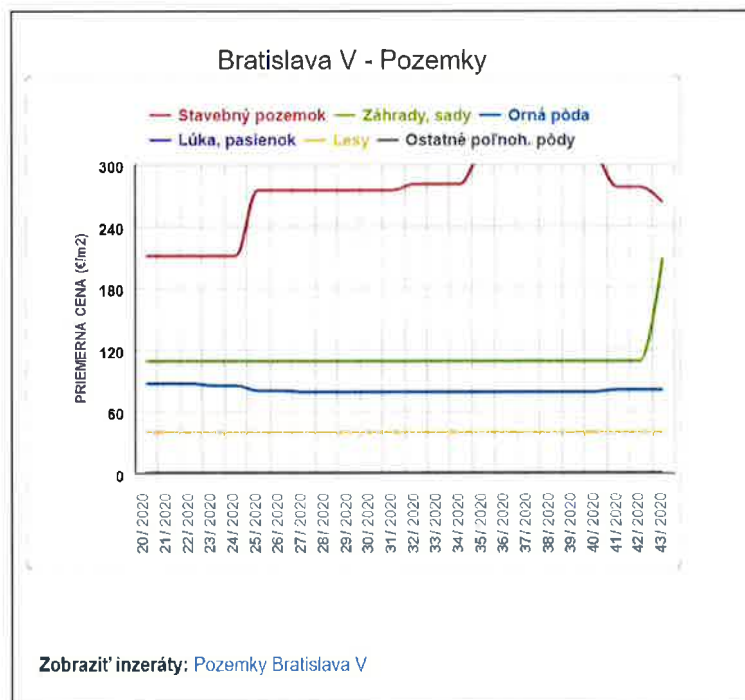
1. Všeobecné údaje:

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, 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 V, kde v poslednom období došlo k anomálii trhu najmä v oblasti Rusoviec a Jaroviec. 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 V 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 260 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. 1748 (výber strán s predmetom ohodnotenia, ostatné dostupné na www.katasterportal.sk, str.1):

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, obec BA MČ Petržalka. 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
350	3326	Zastavaná plocha a nádvorie	16	5		1

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 350 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3198.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

Kód právneho vzťahu: 5 – Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby umiestnenej na tomto pozemku

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.
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.

Informatívna a obmedzujúca poznámka sa netýka predmetu ohodnotenia.

Časť C: Ľarchy

Ľarchy uvedené na LV sa netýkajú predmetu ohodnotenia, vid' verejne dostupná listina na www.katasterportal.sk.

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva č. 1748 sa netýkajú predmetu ohodnotenia .

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.10.2020 – nehnuteľnosť – pozemok je zastavaný budovou školského zariadenia – gymnázium v oplotenom areáli s ďalšími budovami škôl a športovísk, tenisových kurtov, so vstupom z Pankúchovej ulice. Pozemok je prístupný pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov, areálu školy, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol zaznamenaný stav nehnuteľnosti - pozemku, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti - verejná komunikácia, po spevnenej ploche na p.č. 347, ktorý je vo vlastníctve MČ Petržalka. 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. 350 je zastavaný budovou školského zariadenia s prístupom z verejnej komunikácie po pozemku vo vlastníctve tretej osoby. IS v území zistené v plnom rozsahu.

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 na pozemku sa nachádza stavba, ktorá je evidovaná na LV č. 3198 a je vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja. Podľa informácií z listu vlastníctva, vlastník stavby nie je totožný s vlastníkom pozemku pod stavbou. Zaznamenávam nasledovné skutočnosti:

- Na liste vlastníctva k pozemku alebo k stavbe nie sú uvedené – zapísané v časti ľarchy práva stavby na tomto pozemku. K stavbe umiestnenej na tomto pozemku 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 stavby na pozemku p.č. 1982/2 ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliadam.

K pozemku pod stavbou na p.č. 350 nie je na liste vlastníctva zistená ľarcha.

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

- pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 350 – zastavané plochy a nádvoria, evidované LV č. 1748, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, zastavaný stavbou školského zariadenia na Pankúchovej 6 v Bratislave, stavba evidovaná na LV č. 3198

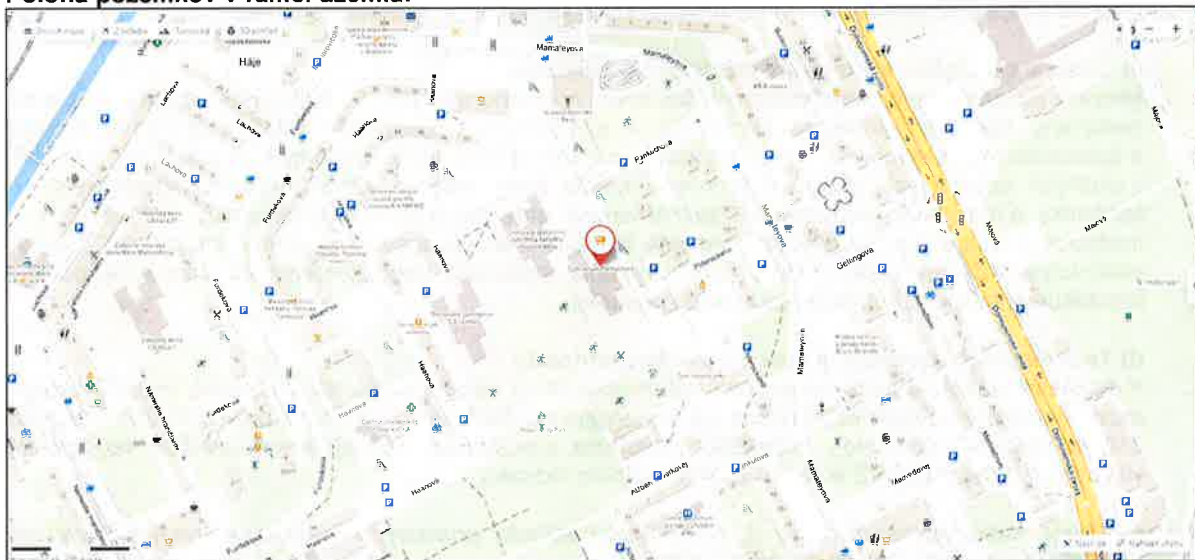
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavba na pozemku nie je predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Pankúchova 6 v areáli iných školských zariadení, vo vnútrobloku bytových domov. Situovaná je v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Petržalka, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese V. Pozemok 350 je ohraničený stavbou budovy školy. Prístup na pozemok je z verejnej komunikácie – slepá ulica a pešia zóna na Pankúchovej - po pozemku dvora, ktorý je vo vlastníctve Mestskej časti Petržalka bez evidencie práva prechodu k pozemku p.č. 350. Mestská časť Petržalka je najväčším sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná v 80-90. rokoch minulého storočia ako bežné sídlisko, s vysokým počtom obyvateľov s kompletným občianskym vybavením.

Poloha pozemkov v rámci územia:



V súčasnosti sa na jej území Petržalky nachádzajú aj novostavby bytových domov, množstvo kancelárskych priestorov v medzinárodných štandardoch a vybavení, významné obchodné a zábavné centrá, železničná stanica s medzinárodnou dopravou, kultúrne strediská, športoviská, kúpalisko, dostihová dráha, turistické a cyklistické trasy s medzinárodným prepojením, rekreačná oblasť Draždiak, Chorvátske rameno a pod. V mestskej časti Petržalka sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad), ale aj štátneho významu, zdravotné strediská, nemocnica, školy, škôlky, gymnázium, stredné školy a univerzita. Mestská časť je s centrom Starého mesta spojená mostom Apollo, Novým mostom, Starým mostom, cez mestskú časť vedie diaľničný obchvat s napojením na most Lafranconi a Prístavný most. Doprava v mestskej časti je zabezpečená autobusmi – MHD, cez Starý most premáva električka. Predmet ohodnotenia sa nachádza v blízkosti Dolnozemskej cesty a Ekonomickej univerzity s priamym pripojením na Prístavný most. MHD je v mieste, na ulici Mamatyova, Furdekova. Vybavenie IS je v lokalite v kompletnom rozsahu - kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane káblvej televízie, rozvodov ÚK, teplovodu optických káblov. V mestskej časti je všeobecne záujem o kúpu pozemkov v k.ú. Petržalka zvýšený, najmä na viacpodlažnú hromadnú bytovú výstavbu, s polyfunkciou a hromadnými garážami. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalom 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 hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí. K pozemku sa v zmysle dodanej ÚPI zo dňa 17.8.2020 viažu regulatívy s kódom 201 – občianska vybavenosť v stabilizovanom území (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia - o.i. zariadenie školstva).

• Lokalita č. 1. – Gymnázium Pankúchova

Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 350 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 arcálov 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 požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza škola. Nízke využitie plošne rozsiahleho pozemku - trojpodlažná stavba. Iné ako súčasné a určené využitie neuvažujem.

Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – školské zariadenie.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Pankúchova cez pozemok vo vlastníctve MČ Petržalka. Parkovisko sa nachádza pred obytnými domami na ulici Pankúchova. Na pozemku sa nachádza stavba, 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. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené. Ťarchy na liste vlastníctva sa nevzťahujú k predmetnej parcele. Iné riziká neboli na LV zistené.

2.1 Pozemok p.č. 350 k.ú. Petržalka

Ide o pozemok p.č. 350, v celosti, nepravidelného tvaru situovaný v školskom areáli s tromi budovami škôl a príslušenstvom – ihriskami, športoviskami spevnenými plochami, vo vnútrobloku súborov obytných domov na ul. Pankúchova. Pozemok je v k.ú. Petržalka, v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok občianskej vybavenosti v stabilizovanom území, kód využitia 201 (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia o.i. na zariadenie školstva...). Pozemok je rovinný, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla. 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 vysokou možnosťou využitia - pre účely hromadného bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu veľkosti výmery pozemku, na stavbu na pozemku 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.

2.1.1.1 Podľa LV č. 1748 - pod budovou školského zariadenia

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
350-LV 1748	zastavaná plocha a nádvorie	3326,00	1/1	3326,00

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>Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území MČ s viac ako 100 000 obyvateľmi, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí (školy, škôlky, služby v nebytových priestoroch pod domom, bytové domy HBV).</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 pozemku nachádza trojpodlažná, rozložitá stavba s funkčným využitím ako zariadenie pre školstvo.</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste, MHD, autobusy.</i>	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná zóna - bežné sídlisko s plným vybavením, využitie pozemku je v súčasnosti nízke - možnosť umiestnenia občianskeho vybavenia - stavby školských zariadení vo vnútrobloku obytných domov, určené podľa UPI kód 201, prípustné 30% plochy využiteľnej na bývanie.</i>	1,00
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, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla.</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>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 využitím, pre účely bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>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 je uplatnený z titulu veľkosti výmery parcely.</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,95$	1,9950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9950$	132,45 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 350-LV 1748	$3\,326,00 \text{ m}^2 * 132,45 \text{ €/m}^2 * 1/1$	440 528,70
Spolu		440 528,70

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 350, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 3326 m² na LV č. 1748 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 **pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 350, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 3326 m² na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, kde na stavbu školského zariadenia 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. 1748 - pod budovou školského zariadenia - parc. č. 350-LV 1748 (3 326 m ²)	440 528,70
Všeobecná hodnota celkom	440 528,70
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	441 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristoštyridsaťjedentisíc Eur	

V Bratislave dňa 29.10.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS 2002264 SNM/20/078/MR zo dňa 13.8.2020 – 1x
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 28.10.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter-1x
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 29.10.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 350 – vybrané listy – 1x
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk - 2xA
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020 – vybrané listy – 3x

Spolu:

8xA4