

Znalec:

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

Zadávatel':

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

Číslo spisu (objednávky):

písomne č. OTS 2003121 SNM/20/107/MR zo dňa 2.11.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 80/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
Novovytvorených pozemkov v k.ú. Petržalka, podľa GP č. 79/2020, parc.č.
3540/1, 3540/3, 3541/3, 3541/5, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, ktoré
budú predmetom zámeny s BSK.

Počet strán: 26 z toho príloh:

11

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. Petržalka, podľa GP č. 79/2020, parc.č. 3540/1, 3540/3 3541/3, 3541/5, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

1.2 Účel znaleckého posudku: zámenná zmluva s BSK – vysporiadanie pozemku pod stavbou školského zariadenia na Halovej 16 ulici v Bratislave.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 2.11.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 2.11.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2003121 SNM/20/107/MR zo dňa 2.11.2020 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020
- Geometrický plán č. 79/2020 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 15.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 2159 – čiastočný výpis zo dňa 15.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 3540
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 15.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 3541
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 2.11.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemku.
- 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 Mipress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk,

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení 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 nadobúdacía a znovunadobúdacía 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:

- a) porovnávacía 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.

Porovnávacía 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 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

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

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

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

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot K_{PD} [€/m^2],$$

kde

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

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

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 svojim 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 79/2020, ktorý nie je overený v katastrálnom konaní.

II. POSUDOK

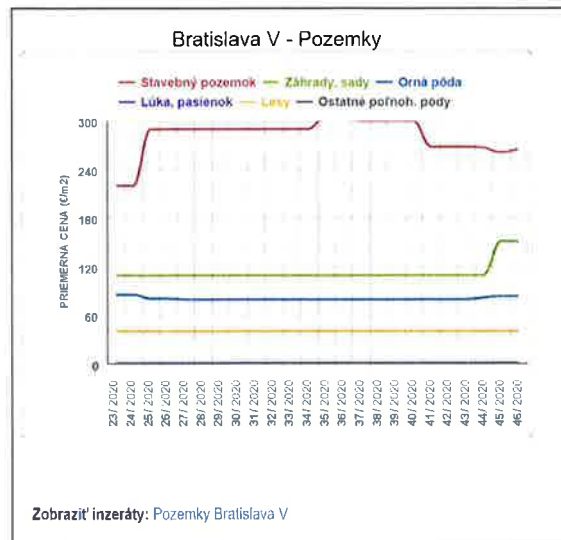
1. Všeobecné údaje:

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 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 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 neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b1) List vlastníctva č. 2159 (dostupné na www.katasterportal.sk):

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 2159, 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
3540	4113	Zastavaná plocha a nádvorie	16	5		1

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3540 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3258.

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 číslo
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

Účastník právneho vzťahu: Správca

Údaje o správe majetku sa netýkajú predmetu ohodnotenia

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

Časť C: Ľarchy

Vecné bremeno uvedené na LV sa týka stavby umiestnenej na tomto pozemku p.č. 3540.

1 Vecné bremeno v práve strpieť cez pozemok parc.č.3542 zast.pl. o výmere 2871 m² právo prechodu a prejazdu do objektu súp.číslo 993 na parc.č.3540, v prospech vlastníka stavby súp.číslo 993 ako oprávneného z vecného bremena, podľa V-5716/05 zo dňa 19.01.2006

Ľarchy uvedené na liste vlastníctva č. 2159 sa netýkajú predmetu ohodnotenia, vid' verejne dostupná listina na www.katasterportal.sk.

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva č. 2159 sa netýkajú predmetu ohodnotenia, alebo nie je možné identifikovať tieto k predmetu ohodnotenia.

b2) List vlastníctva č. 1748 (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 m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Právny vzťah	Druh chr. N.	Umiest. pozemku
3541	775	Zastavaná plocha a nádvorie	18			1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor.

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

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Obmedzujúca a informatívna poznámka sa netýka predmetu ohodnotenia.

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

Časť C: Ľarchy

Vecné bremeno uvedené na LV sa týka stavby umiestnenej na tomto pozemku p.č. 3540.

1 Vecné bremeno v práve strpieť cez pozemok parc.č.3537 zast.pl. o výmere 1695 m², parc.č.3541 zast.pl. o výmere 775 m², parc.č.3539 zast.pl. o výmere 1638 m², právo prechodu a prejazdu do objektu súp.číslo 993 na parc.č.3540, v prospech vlastníka stavby súp.číslo 993 ako oprávneného z vecného bremena, podľa V-5716/05 zo dňa 19.01.2006

Ostatné ľarchy uvedené na liste vlastníctva č. 1748 sa netýkajú predmetu ohodnotenia, vid' verejne dostupná listina na www.katasterportal.sk.

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva č. 1748 sa netýkajú predmetu ohodnotenia, alebo nie je možné identifikovať tieto k predmetu ohodnotenia.

b.3) Geometrický plán č. 79/2020

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zmysle dodaného Geometrického plánu č. 79/2020, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava 821 09, IČO 51786907, vyhotovený dňa 15.8.2020, bez overenia v katastrálnom konaní - návrh.

Z geometrického plánu vyplýva rozsah novovzniknutých parciel, ktoré sú predmetom ohodnotenia. Pôvodná parcela č. 3540 registra C KN je evidovaná na LV č. 2159, a p.č. 3541 je evidovaná na LV č. 1748 v k.ú. Petržalka, okres Bratislava V.

Novovzniknuté parcely sú v návrhu geometrického plánu v rozsahu:

- parc. č. 3540/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2295 m², kód pozemku 16,

- parc. č. 3540/3 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 823 m², kód 16
- parc. č. 3541/3 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1006 m², kód 18
- parc. č. 3541/5 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 104m², kód 18

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....

Kód druhu stavby: 11 – Budova pre školstvo vzdelávanie a výskum

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 2.11.2020 – nehnuteľnosť – pozemok je zastavaný budovou školského zariadenia – stredná škola elektrotechnická so vstupom z Halovej 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. 3539, evidovaný na LV č. 1478, 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. Pozemok p.č. 3540 je zastavaný budovou školského zariadenia s prístupom z verejnej komunikácie po pozemku vo vlastníctve hl. m. SR Bratislava. Pozemok p.č. 3541 je dvor – spevnená plocha s prístupom z komunikácie 3537 vo vlastníctve hl.m.SR Bratislava. IS v území zistené v plnom rozsahu.

K dispozícii bol geometrický plán, ktorý nie je evidovaný v informáciách katastra. Kód využitia pôvodných pozemkov uvedený v katastri nehnuteľností je totožný s návrhom nového stavu v geometrickom pláne.

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 listu vlastníctva č. 1748, 2159 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 č. 2159 je uvedené, že na pozemku sa nachádza stavba, ktorá je evidovaná na LV č. 3258 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 ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhľ.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliadam.
- Dodaný Geometrický plán č. 79/2020 ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava IČO: 51786907, zo dňa 15.8.2020, je bez overenia v katastrálnom konaní – návrh. Údaje uvedené v geometrickom pláne nie sú evidované v katastri nehnuteľností. Na základe osobitných požiadaviek zadávateľa vykonám ohodnotenie v rozsahu a v zmysle objednávky podľa dodaného GP, ktorý je podkladom pre identifikáciu parciel.

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

Novovzniknuté parcely v k.ú. Petržalka, okr. Bratislava V, v obci MČ Bratislava - Petržalka podľa geometrického plánu č. 79/2020 v rozsahu:

- parc. č. 3540/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2295 m², kód pozemku 16,

- parc. č. 3540/3 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 823 m², kód 16
- parc. č. 3541/3 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 1006 m², kód 18
- parc. č. 3541/5 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 104m², kód 18

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavba školskej budovy na ul. Halova 16 v Bratislave situovaná na pozemkoch nie je predmetom ohodnotenia.

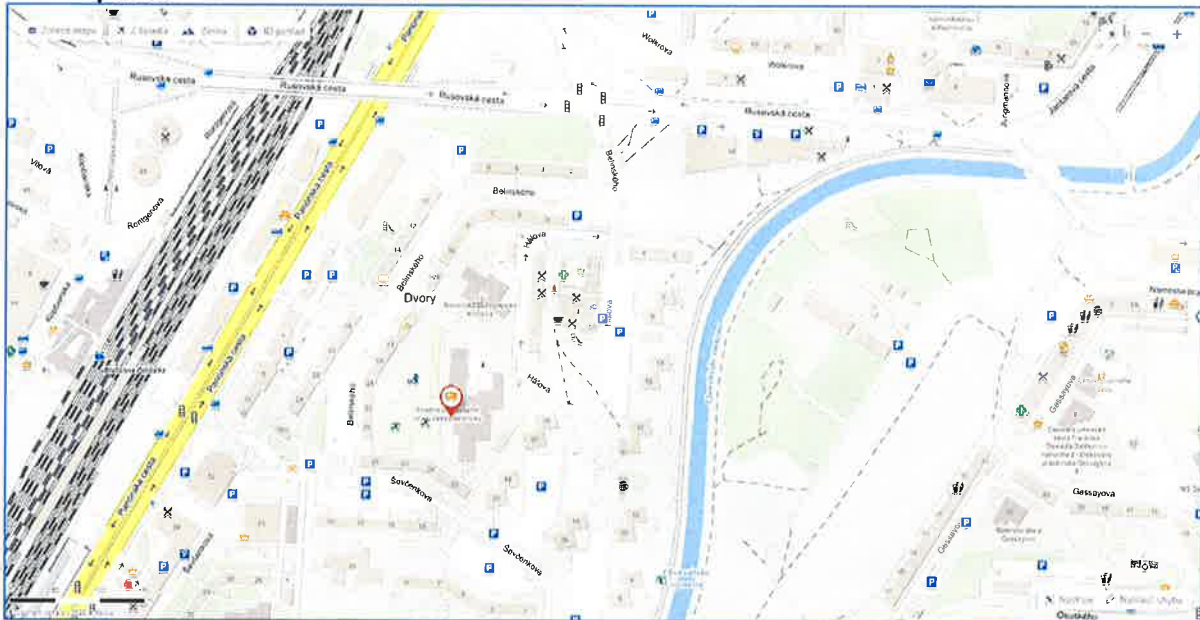
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Halová 16 v okolí bytových domov, na začiatku MČ Petržalka – časť Dvory, neďaleko Rusoveckej a Panónskej cesty. Situovaná je vo vnútrobloku medzi ulicami Halova a Ševčenkova, v mestskej časti Petržalka, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese V. Pozemok p.č. 3540 a novovzniknuté parcely č. 3540/1,3 sú pozemkami pod stavbou budovy školy, pozemok p.č. 3541 a novovzniknuté p.č. 3541/3 a 3541/5 sú spevnenou plochou – dvor v školskom areáli. Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie po pozemku areálu školy vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava. K stavbe na p.č. 3540 sa viaže právo vstupu, prejazdu a prechodu cez pozemky areálu. Právo stavby na pozemku nie je na LV evidované.

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 – dostupná aj pešou chôdzou z miesta, kultúrne strediská, športoviská, kúpalisko, dostihová dráha, turistické a cyklistické trasy s medzinárodným prepojením, rekreačná oblasť Draždiak, Chorvátske rameno – v susedstve 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 – Rusovecká ul. Panónska cesta, cez Starý most premáva električka z neďalekej Jantárovej ul. 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 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, 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. 8. – SPŠ elektrotechnická, Hállova 16**

Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 3540 funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie.

Funkčné využitie územia:

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

Podmienky funkčného využitia plôch: územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre 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 Halova cez pozemky vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava. Parkovisko sa nachádza pred objektom. 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. Ťarchy uvedené na listoch vlastníctva sú v prospech vlastníka stavby na tomto pozemku – právo prechodu neobmedzuje využitie pozemku na určené účely.

Riziko spojené s užívaním je vlastníctvo časti pozemkov pod stavbami, ktoré je predmetom - reštitučného konania, s obmedzením nakladania s nehnuteľnosťou. Iné riziká neboli na LV zistené.

2.1 Pozemky podľa GP 79/2020 k.ú. Petržalka

Ide o pozemky odčlenené od pôvodných parciel pod školou a dvorom, nepravidelného tvaru situovaný vo vnútrobloku súborov obytných domov medzi ulicami Ševčenkova a Halová. Pozemky sú 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...). 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 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 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 stavby na pozemkoch sa ako na príťaž neprihliada.

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

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

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

2.1.1.1 Podľa GP 79/2020 - pod budovou školy a príslušené pozemky dvora

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3540/1	zastavaná plocha a nádvorie	2295,00	1/1	2295,00
3540/3	zastavaná plocha a nádvorie	176,00	1/1	176,00
3541/3	zastavaná plocha a nádvorie	1006,00	1/1	1006,00
3541/5	zastavaná plocha a nádvorie	104,00	1/1	104,00
Spolu výmera				3 581,00

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	1,40

	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 domom, bytové domy HBV, novostavby, Chorvátske rameno).</i>	
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>Prevláda obytná zóna - bežné sídlisko s plným vybavením, využitie pozemku je v súlade s UPI - budova občianskej vybavenosti - školstvo, nízke využitie pozemku, stavby školských zariadení vo vnútrobluku obytných domov, podľa UPI kód 201, prípustné max 30% plochy z celkovej plochy podlaží 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 rovinný, 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 - 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.</i>	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.) <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 pod budovou školy. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu prerušenia celistvosti vlastníctvom tretích osôb, čím niektoré pozemky pod budovou školy zostanú rozdrobené s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja.</i>	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	1,2600
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{H MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2600$	83,65 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3540/1	2 295,00 m ² * 83,65 €/m ² * 1/1	191 976,75
parc. č. 3540/3	176,00 m ² * 83,65 €/m ² * 1/1	14 722,40
parc. č. 3541/3	1 006,00 m ² * 83,65 €/m ² * 1/1	84 151,90
parc. č. 3541/5	104,00 m ² * 83,65 €/m ² * 1/1	8 699,60
Spolu		299 550,65

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

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania boli: **novovytvorené pozemky v k.ú. Petržalka, podľa GP č. 79/2020, parc.č. 3540/1, 3540/3 3541/3, 3541/5, 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. Petržalka, podľa GP č. 79/2020, parc.č. 3540/1, 3540/3 3541/3, 3541/5, 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 [€]
Pozemky	
Podľa GP 79/2020 - pod budovou školského zariadenia - parc. č. 3540/1 (2 295 m ²)	191 976,75
Podľa GP 79/2020 - pod budovou školského zariadenia - parc. č. 3540/3 (176 m ²)	14 722,40
Podľa GP 79/2020 - pod budovou školského zariadenia - parc. č. 3541/3 (1 006 m ²)	84 151,90
Podľa GP 79/2020 - pod budovou školského zariadenia - parc. č. 3541/5 (104 m ²)	8 699,60
Všeobecná hodnota celkom	299 550,65
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	300 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristotisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2003121 SNM/20/107/MR zo dňa 2.11.2020– elektronicky – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 15.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
3. List vlastníctva č. 2159 – čiastočný výpis zo dňa 15.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 3540 – 1xA4
4. List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 15.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 3541, vybrané strany 1, 18 – 1xA4.
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 str. 1,8 – 2xA4
7. Geometrický plán č. 79/2020 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 – 3xA4

Spolu:

11xA4

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

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

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

Vyhotovitel Niologik s.r.o. Miletičová 49 821 09 Bratislava ondrej.kozlovsky@niologik.sk IČO: 51786907		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava V	Obec Bratislava-Petržalka
		Kat. územie Petržalka	Číslo plánu 79/2020	Mapový list č. Bratislava 9-1/32
GEOMETRICKÝ PLÁN				
na oddelenie pozemkov úpravu hranice p.č. 3539/1,2, 3540/1,3, 3541/1,3, 3542/1, 3543 reštitučné nároky p.č. 3540/2, 3541/2, 3542/2,3				
Vyhotovil Dňa: 15.08.2020 Meno: Ing. Ondrej Kozlovský		Autorizačne overil Dňa: 18.08.2020 Meno: Ing. Ondrej Kozlovský		Úradne overil Meno: Ing. Monika Vlčková
Nové hranice boli v prírode označené neoznačené		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Dňa: 10-12-2020 Číslo: G1-1979/2020
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 9544		Pečiatka a podpis		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		

t.č. 6.50 - 1997

VÝKAZ VÝMER															
					Zmeny					Nový stav					
číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa , (sídlo)
PK vločky	KN-E	KN-C										ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²		Stav právny je totožný s registrom C KN									
1748		3539		1638	zast.pl.						3539/1		1250	zast.pl. 18	Doterajší
											3539/2		1006	zast.pl. 18	Doterajší
2159		3540		4113	zast.pl.						3540/1		2295	zast.pl. 16 11	Doterajší
											3540/2		1642	zast.pl. 16 11	pozemok v reštitučnom konaní
											3540/3		176	zast.pl. 16 11	Doterajší
1748		3541		775	zast.pl.						3541/1		640	zast.pl. 18	Doterajší
											3541/2		122	zast.pl. 18	pozemok v reštitučnom konaní
											3541/3		104	zast.pl. 18	Doterajší
2159		3542		2871	zast.pl.						3542/1		2130	zast.pl. 18	Doterajší
											3542/2		79	zast.pl. 18	pozemok v reštitučnom konaní
											3542/3		29	zast.pl. 18	pozemok v reštitučnom konaní
2159		3543		4182	zast.pl.						3543		4106	zast.pl. 18	Doterajší
Spolu:			1	3579								1	3579		

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

kód druhu stavby

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Poznámka č. 1: Pozemky p.č. 3540/2, 3541/2, 3542/2,3 sa vyčleňujú z dôvodu prebiehajúceho reštitučného konania, kde nie je možné prevádzať uvedenú nehnuteľnosť parcela PK 3368 je z PK vložky 2255

Poznámka č. 2:

Pre parcely v tomto geometrickom pláne sú zapísané nasledovné vecné bremená:

LV 1748

Vecné bremeno v práve strpieť cez pozemok parc.č.3541 zast.pl. o výmere 775 m2,

parc.č.3539 zast.pl. o výmere 1638 m2, právo prechodu a prejazdu do objektu

súp.číslo 993 na parc.č.3540, v prospech vlastníka stavby súp.číslo 993

ako oprávneného z vecného bremena, podľa V-5716/05 zo dňa 19.01.2006

LV 2159

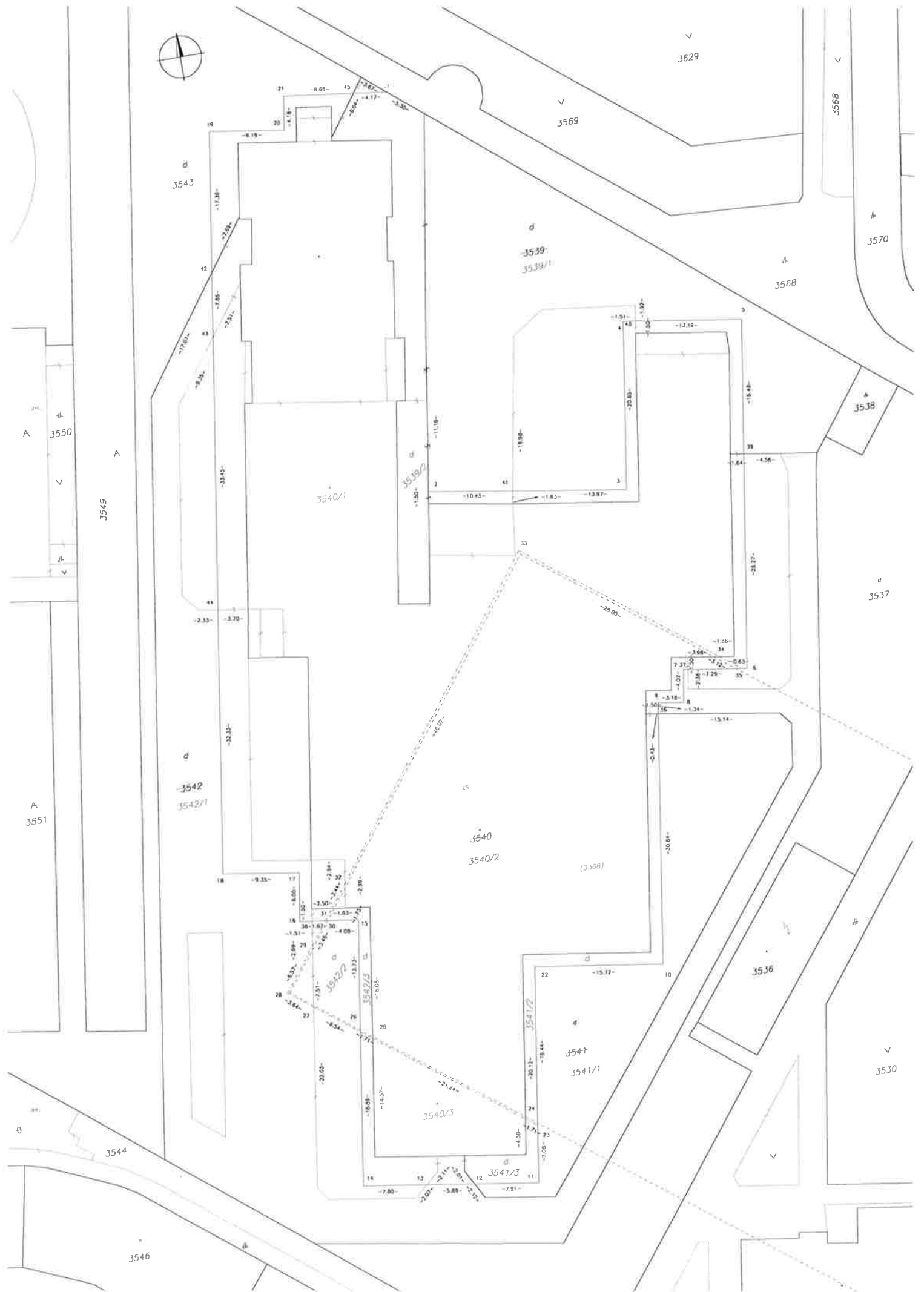
Vecné bremeno v práve strpieť cez pozemok parc.č.3542 zast.pl. o výmere 2871 m2 právo

prechodu a prejazdu do objektu súp.číslo 993 na parc.č.3540, v prospech vlastníka stavby

súp.číslo 993 ako oprávneného z vecného bremena, podľa V-5716/05 zo dňa 19.01.2006

Ďalšou hranicou parciel sa tak upraví aj vecné bremeno tak, že vecné bremeno ostane

na upravenom pozemku p.č. 3539/1,3542/1 a novonavrhovanom pozemku p.č. 3541/1.



11. Dudova

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

Zadávateľ:

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

Číslo spisu (objednávky):

písomne č. OTS 2002263 SNM/20/077/MR zo dňa 13.8.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 73/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemku v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 955, zastavané plochy
a nádvoria vo výmere 3311 m² na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR
Bratislavy.

Počet strán: 22 z toho príloh:

9

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. 955, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 3311 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 Dudovej ul. 4 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 2002263 SNM/20/077/MR zo dňa 13.8.2020 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPT 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 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. 955
- 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 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 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

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€]$$

kde

M – výmera pozemku v m^2

$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v $€/m^2$.

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

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

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 diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pri závädných viaznutiach 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

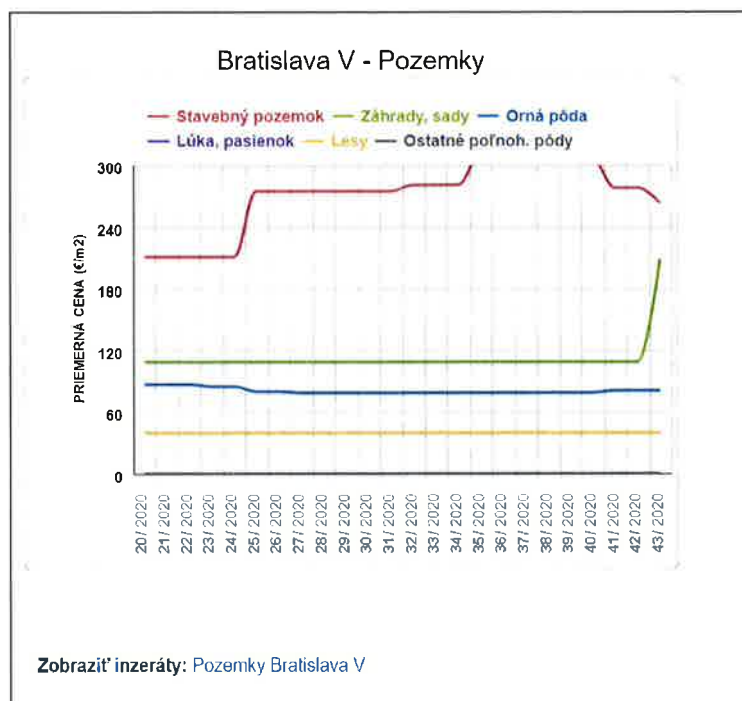
1. Všeobecné údaje:

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 inzercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevyklučuje 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 a 18):

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
955	3311	Zastavaná plocha a nádvorie	16	5		1

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 955 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3192.

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 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

1 Vecné bremeno podľa § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov - právo zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti pozemkoch parcely registra C KN parc.č. 955, 972, 974, 982 v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s. (IČO 35697270), Z-24763/15

Ostatné ľarchy 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 – stredná škola so vstupom z Dudovej 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 - z ulice Dudova - verejná komunikácia, po spevnenej ploche na p.č. 957/1, evidovaný na LV č. 4550, 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. 955 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. 3192 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. 955 je na liste vlastníctva uvedená ľarcha – právo umiestnenia, zariadenia a prevádzkovania vedenia v prospech spoločnosti Orange, s.r.o.. Iné ľarchy k nehnuteľnosti neboli z údajov na LV zistené.

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

- pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 955 – zastavané plochy a nádvoria, evidované LV č.

1748, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, zastavaný stavbou školského zariadenia na Dudovej 4 v Bratislave, stavba evidovaná na LV č. 3192

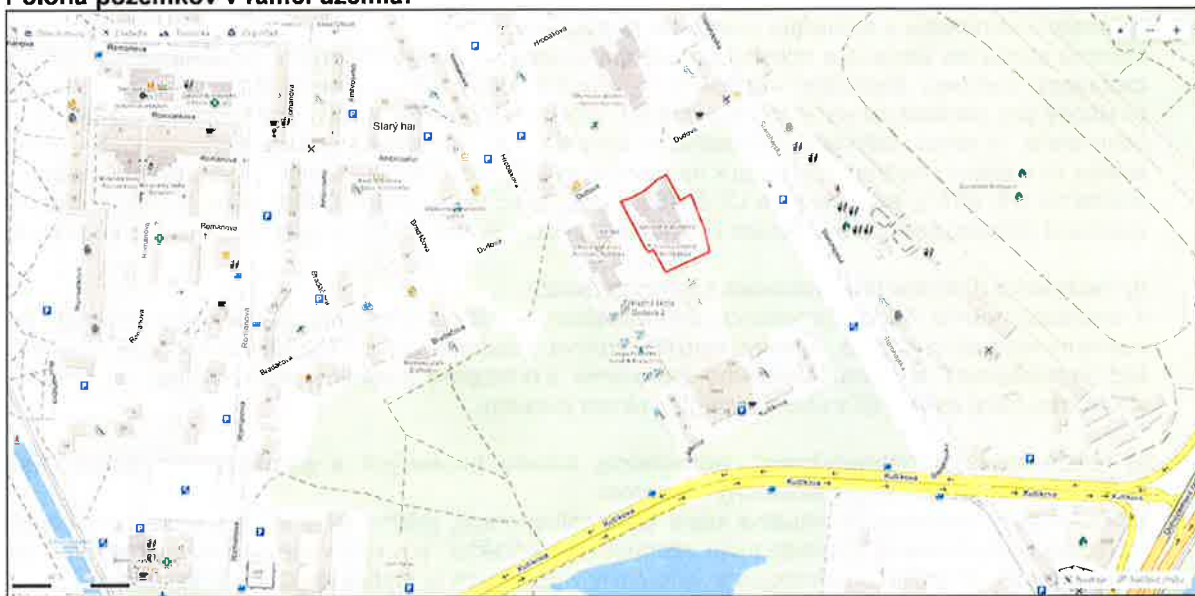
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavba na pozemku nie je predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Dudova 4 v okolí iných školských zariadení, bytových domov a športoviska – dostihová dráha. Situovaná je medzi ulicami Dudova a Starohájska, v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Petržalka, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese V. Pozemok 955 je ohraničený stavbou budovy školy. Prístup na pozemok je z verejnej komunikácie po pozemku dvora, ktorý je vo vlastníctve Mestskej časti Petržalka bez evidencie práva prechodu k pozemku p.č. 955. 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 a na Dudovej ulici 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 – v susedstve školy, 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 s priamym pripojením na Prístavný most. MHD je v mieste, na ulici Kutlíkova, Starohájska, Romanova. 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. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom, stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia územie prevažne využívané na bývanie v objektoch 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. 3. – Obchodná akadémia Dudova 4,**

Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 955 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 arcádov 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:

Pristup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Dudova cez pozemok vo vlastníctve MČ Petržalka. Parkovisko sa nachádza pred objektom, na ulici Dudova. 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 nehnuteľností. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené. Ťarchy uvedené na liste vlastníctva – právo uloženia

a údržby, výstavby inžinierskej siete v prospech Orange, s.r.o. minimálne obmedzuje využitie pozemku na určené účely. Trasa uloženia IS nie je známa v teréne, v grafických údajoch katastra nie je vyznačená. Iné riziká neboli na LV zistené.

2.1 Pozemok p.č. 955 k.ú. Petržalka

Ide o pozemok p.č. 955, v celosti, nepravidelného tvaru situovaný vo vnútrobloku súborov obytných domov medzi ulicami Starohájska a Dudova. 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 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. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu kombinácie veľkosti výmery pozemku, a ťarchy uvedenej na liste vlastníctva – práva uloženia IS, 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, 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]
955-LV 1748	zastavaná plocha a nádvorie	3311,00	1/1	3311,00

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 domom, bytové domy HBV, novostavby, dostihová dráha).</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</i>	1,00

	stavba s funkčným využitím ako zariadenie pre školstvo.	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy Územie mesta, doprava a zastávka v mieste, MHD, autobusy.	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) 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.	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla.	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa 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.	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 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 a ťarchy - VB, ktoré spočíva v práve uloženia IS bez možnosti špecifikácie polohy siete a rozsahu VB.	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,90$	1,8900
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8900$	125,48 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 955-LV 1748	$3\,311,00 \text{ m}^2 * 125,48 \text{ €/m}^2 * 1/1$	415 464,28
Spolu		415 464,28

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. 955, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 3311 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. 955, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 3311 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 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 [€]
Pozemky	
Podľa LV č. 1748 - pod budovou školského zariadenia - parc. č. 955-LV 1748 (3 311 m ²)	415 464,28
Všeobecná hodnota celkom	415 464,28
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	415 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristopäťtisíc Eur	

V Bratislave dňa 29.10.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

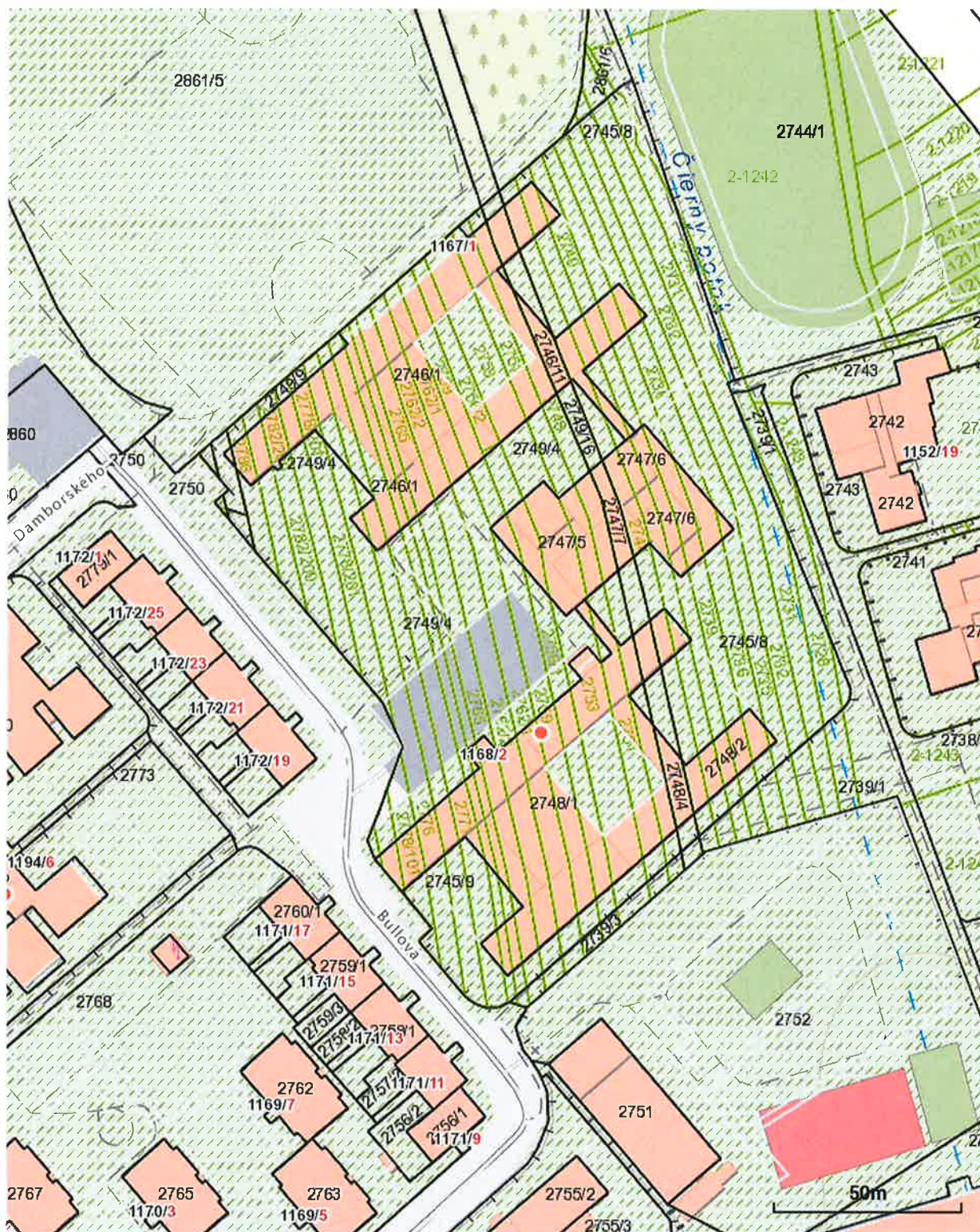
- Objednávka č. OTS 2002263 SNM/20/077/MR zo dňa 13.8.2020 – 1x
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 28.10.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter-1x
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 29.10.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 955 – vybrané listy – 2x
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk - 2xA
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPT 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020 – vybrané listy – 3x

Spolu:

9xA4

12. Bullova

Bratislavský > Bratislava IV > Bratislava-Dúbravka > k.ú. Dúbravka



Znalec:

Doc. Ing. Naďa 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 2002752 SNM/20/098/MR zo dňa 8.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 79/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov v k.ú. Dúbravka, na ul. Bullova, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, vytvorené podľa GP č. 63/2020 v rozsahu:

parc. č. 2748/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3650 m²,
parc. č. 2745/11 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 823 m²,
parc. č. 2745/41 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 51 m²,
parc. č. 2745/42 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 64m²,
parc. č. 2745/43 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 538 m²,
parc. č. 2745/33 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 35m²,
parc. č. 2749/22 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 201 m².

Počet strán: 35 z toho príloh: 20

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania sú: pozemky v k.ú. Dúbravka, ul. Bullova 2, pod stavbou školskej budovy – Stredná odborná škola pedagogická, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy v rozsahu podľa GP č. 63/2020:

- parc. č. 2748/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3650 m²,
- parc. č. 2745/11 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 823 m²,
- parc. č. 2745/41 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 51 m²,
- parc. č. 2745/42 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 64m²,
- parc. č. 2745/43 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 538 m²,
- parc. č. 2745/33 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 35m²,
- parc. č. 2749/22 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 201 m².

1.2 Účel znaleckého posudku: zámenná zmluva – vysporiadanie pozemku pod školskou budovou na ul. Bullova v Bratislave.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 2.11.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 2.11.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2002752 SNM/20/098/MR zo dňa 8.10.2020 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a v podklade zo www.zbgis.sk
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020
- GP č. 63/2020 určenie vlastníckych práv zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49 Bratislava, IČO 517 869 07, bez overenia v katastrálnom konaní.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 10.11..2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- Výpis z katastra nehnuteľností pre p.č. registra C KN 2745/9, 2748/1, 2745/10, 2748/2, 2748/3 zo dňa 10.11.2020 a 13.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, údaje platné k 9.11.2020 – pozemky pod stavbou školy na Bullovej 2 v Bratislave.
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 2.11.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemku.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

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

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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

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

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

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

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

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- 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 užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

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

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

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 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 zmysle údajov v GP 63/2020, ktorý nie je overený v katastrálnom konaní.

II. POSUDOK

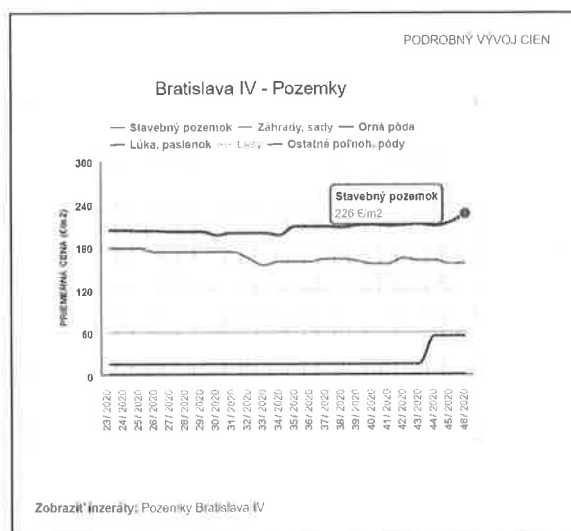
1. Všeobecné údaje:

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 v inzertných portáloch ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre bývanie. Pozemky s uvádzanými ponukovými cenami majú rozdielne možnosti využitia - zastavania - ako je predmet ohodnotenia (skutočné využitie – pozemky pod objekty občianskej vybavenosti - školstvo), obvykle majú možnosť vysokého využitia – viacpodlažná, komerčná bytová zástavba, alebo výmeru vhodnú na stavbu pre rodinné bývanie - IBV.

Priemerná cena pozemkov uvádzaná v štatistikách realitných portálov je spracovaná z celého okresu Bratislava IV. 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 IV je zobrazený tiež v nasledujúcom grafe, kde spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzertentov 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 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 226 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 :

b1) Výpis z katastra nehnuteľností:

Ide o parcely č. 2748/3, 2745/9, 2748/1, 2745/10, 2748/2 evidované na katastrálnej mape, register „C“ nemajú založené listy vlastníctva, sú evidované na mapovom liste 1822 v k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA MČ Dúbravka. Z výpisu katastra nehnuteľností vyplýva:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh chr. N.	List mapy
2748/3	90	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5		1822
2745/9	1099	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1			1822
2748/1	3118	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5		1822
2745/10	26	Zastavaná plocha a nádvorie	18	1			1822

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Kód právneho vzťahu: 5 – Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby n a tomto pozemku

Stavby

Súp.číslo	Na p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Iný údaj
1168	2748/2, 3,11	12	ZDŠ Bullova 2	Pozemok nevysporiadaný

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nie je založený

b.2) Geometrický plán č. 63/2020

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zmysle dodaného Geometrického plánu č. 63/2020, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava 821 09, IČO 51786907, vyhotovený dňa 15.8.2020, bez overenia v katastrálnom konaní - návrh.

Z geometrického plánu vyplýva rozsah novovzniknutých parciel, ktoré sú predmetom ohodnotenia. Pôvodné parcely č. 2748/3, 2745/9, 2748/1, 2745/10, 2748/2 registra C KN sú bez založeného listu vlastníctva, v k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV.

Novovzniknuté parcely sú v návrhu geometrického plánu v rozsahu:

- parc. č. 2748/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3650 m², kód pozemku 16, kód druhu stavby 11
- parc. č. 2745/11 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 823 m², kód 29
- parc. č. 2745/41 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 51 m², kód 18
- parc. č. 2745/42 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 64 m², kód 15
- parc. č. 2745/43 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 538 m², kód 18
- parc. č. 2749/22 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 201 m², kód 18
- parc. č. 2745/33 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 35 m², kód 18

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....

Kód druhu stavby: 11 – Budova pre školstvo vzdelávanie a výskum

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 2.11.2020 – nehnuteľnosť – pozemky sú v súčasnosti využívané ako pozemky pod stavbou školy – Stredná pedagogická škola na ul. Bullova 2 v Bratislave MČ Dúbravka. Pozemky sú prístupné pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov, k účelu vypracovania posudku nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bola zaznamenaná poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti – ulica Bulova - verejná komunikácia. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia, na pozemkoch podľa identifikácie v GP č. 63/2020 sa nachádza budova školy alebo príslušné pozemky dvora, odkvapových chodníkov. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z dodanej UPI z 17.8.2020 – kód 201. Pozemky sú zastavané podľa kódov uvádzaných v evidencii z výpisu katastra nebytovou budovou (p.č. 2748/1) a dvorom. V zmysle obhliadky je na pozemku situovaná jednopodlažná rozložitá budova určená pre školstvo, čo je v súlade s určeným využitím, tiež v súlade s evidenciou na GP a výpise z katastra. K dispozícii bol tiež geometrický plán bez overenia v katastrálnom konaní, ktorý pozemky pod budovami rozdeľuje a odčleňuje a je vyhotovený pre účely určenia vlastníckych práv.

Celistvosť vlastníctva pozemku pod budovou je narušená časťami pozemkov, ktoré sú predmetom reštitučných nárokov.

Nenachádzam nezrovnalosti v technických podkladoch so skutočným záznamom na obhliadke.

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 nie je evidovaný na liste vlastníctva, je evidovaný v registri „C“ na katastrálnej mape, listy vlastníctva nie sú k pozemkom založené.

K predmetu ohodnotenia neboli zistené ťarchy.

Pre účely znaleckého posudku sa na skutočnosť umiestnenia stavieb na pozemkoch podľa návrhu GP č. 63/2020 ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliada.

Dodaný Geometrický plán č. 63/2020 ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava IČO: 51786907, zo dňa 15.8.2020, je bez overenia v katastrálnom konaní – návrh. Údaje uvedené v geometrickom pláne nie sú evidované v katastri nehnuteľností. Na základe osobitných požiadaviek zadávateľa vykonám ohodnotenie v rozsahu a v zmysle objednávky podľa dodaného GP, ktorý je podkladom pre identifikáciu parciel.

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

pozemky v k.ú. Dúbravka, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava v rozsahu podľa GP č. 63/2020:

- parc. č. 2748/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3650 m²,
- parc. č. 2745/11 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 823 m²,
- parc. č. 2745/41 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 51 m²,
- parc. č. 2745/42 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 64m²
- parc. č. 2745/43 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 538 m²
- parc. č. 2745/33 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 35m²
- parc. č. 2749/22 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 201 m²

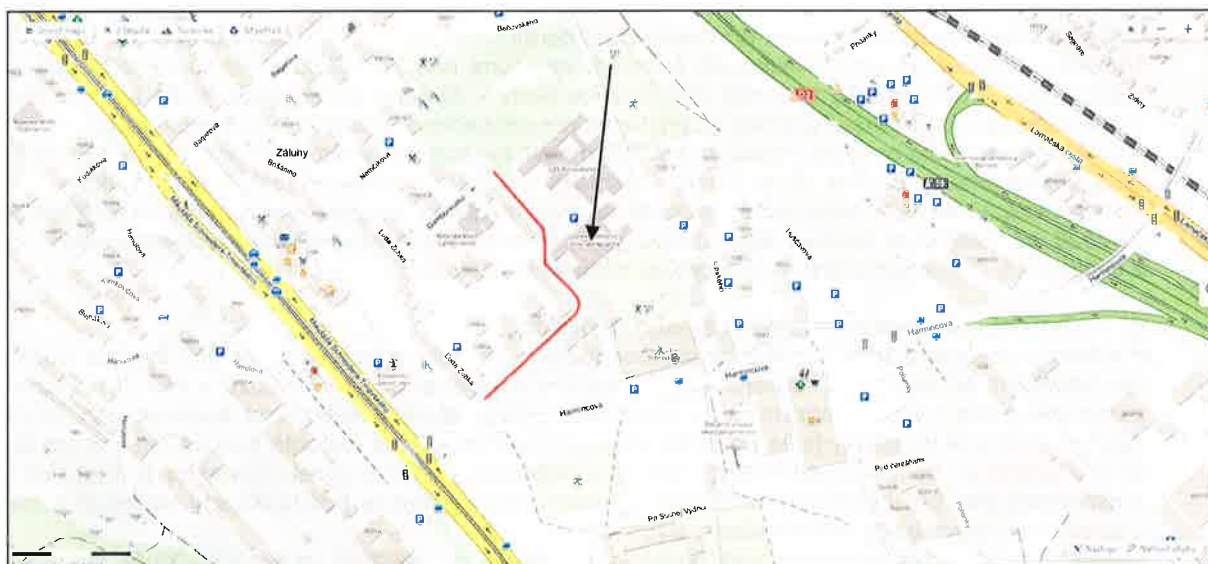
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na pozemkoch nie sú predmetom ohodnotenia (bloky školskej budovy na Bullovej 2, Dúbravka).

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť – pozemky podľa neovereného GP č. 63/2020 sa nachádza na ulici Bullova č. 2, s prístupom z rovnomennej ulice, v lokalite Záluhy na začiatku MČ Dúbravka v hl.m. SR Bratislava, v okrese BA IV. Pozemky odčlenené GP č. 63/2020 nie sú v teréne ohraničené, hranice nie sú na obhliadke známe, pozemky sú súčasťou skupiny pozemkov pod stavbou školského zariadenia.

Poloha pozemkov v rámci územia:



Mestská časť Dúbravka je okrajovým sídelným útvarom hl.mesta SR, v susedstve s katastrálnym územím Karlova Ves, Devín, Devínska Nová Ves a Lamač, vybudovaná v 60.-70. rokoch minulého storočia ako bežné sídlisko z pôvodnej vidieckej obce s rovnakým názvom. Počet obyvateľov sa pohybuje okolo 30 až 35 tisíc. V mestskej časti plná obchodná vybavenosť, predajne Lidl a Billa, OC Saratov, OC Dúbrava, Tesco Expres a Kaufland. Neďaleko mestskej časti Dúbravka sa nachádza miestna časť Bory, v nej Obchodný a zábavný komplex Bory Mall. V mestskej časti sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad), ale aj štátneho významu (napr. okresný súd BA IV), zdravotné strediská, školy, škôlky, gymnázium a stredné školy, športoviská pri školách a mimo nich (kúpalisko Rosnička, tenisové kurty, 2x futbalový štadión po komplexnej rekonštrukcii, zimný štadión - neďaleko, športové centrum na Agátovej, parky). Mestská časť je obkolesená z východnej strany diaľničným úsekom D2, zo západnej strany chránenou krajinnou oblasťou Devínska Kobyla.

V bezprostrednej blízkosti sídelného útvaru Dúbravka prechádza úsek diaľnice D2, čo je najnovší úsek tejto dôležitej diaľnice európskeho významu s tunelom Sitina, možné napojenie na obchvat Bratislava a výjazdy všetkými smermi – priame napojenie z lokality po Harmincovej. V okolí predmetu ohodnotenia sa nachádzajú bytové domy, základná a stredná škola, parky zimný štadión, futbalové ihrisko, dom služieb, zdravotné stredisko pri Brestovke. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

V lokalite je vysoká hustota obyvateľstva, pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v hl. meste SR a k prístupu do centra MHD bez obmedzení veľmi dobrá – električková trať po rekonštrukcii, bez obmedzení v dopravnej špičke. V blízkosti je MHD na ul. Sch. Trnavského – električky autobusy, alebo na Harmincovej - autobusy.

MČ Dúbravka je všeobecne dlhodobo vyhľadávaná lokalita na bývanie, s vysokým záujmom o kúpu pozemku na bývanie, s minimálnou možnosťou rozvoja IBV (min. voľných pozemkov). Pripravenosť inžinierskych sietí je v mestskej časti a v danej lokalite dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón. Zvýšený záujem o kúpu pozemku pod občiansku vybavenosť nepredpokladám.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom, stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia je celé územie prevažne využívané na bývanie v objektoch HBV s občianskym vybavením vo vnútroblokoch, a v bezprostrednom okolí. Pozemky sú súčasťou pozemkov pod budovou školy. K pozemkom sa v zmysle dodanej ÚPI zo dňa 17.8.2020 viažu regulatívy s kódom 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (územie areálov a komplexov občianskej vybavenosti - zariadenia školstva vedy a výskumu....), stabilizované územie. Skutočné využitie je totožné s určeným využitím.

2. Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 2748/4, 5, ... (SŠ Buľlova), k.ú. Dúbravka, **funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201,** (tabuľka C.2.201 v prílohe listu), **stabilizované územie.**

Funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

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

Iné ako súčasné využitie neuvažujem, vyššie využitie neuvažujem.

Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – pozemky pod budovou školského zariadenia.





c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k areálu s predmetom ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Bullova – jednosmerná. Na pozemkoch sa nachádza stavba školy – Stredná odborná pedagogická škola, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby a vlastníka pozemkov - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

Riziko spojené s užívaním je vlastníctvo časti pozemkov pod stavbami, ktoré je predmetom určenia vlastníckych práv - reštitučného konania, s obmedzením nakladania s nehnuteľnosťou. Iné riziká spojené so súčasným využívaním neboli zistené.

2.1 Skupina pozemkov podľa návrhu GP č. 63/2020 k.ú. v Dúbravka, Bratislava

Ide skupinu pozemkov, ktoré sú situované pod budovou určenou pre občiansku vybavenosť - školstvo, vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja. Pozemky sú v k.ú. Dúbravka v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemky určené na občiansku vybavenosť v stabilizovanom území, kód využitia 201.

Pozemky sú rovinaté, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa o vysporiadanie pozemku a vlastníka stavby na tomto pozemku v jednej osobe. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite dlhodobo pretrváva, avšak záujem je najmä o pozemky s vysokou možnosťou využitia - pre účely komerčného hromadného bývania a polyfunkčné účely alebo na individuálnu výstavbu určenú pre bývanie. Nakoľko sa na pozemkoch nachádza jednopodlažná budova rozložitého tvaru, považujem využitie pozemku za nízke, záujem o tento typ pozemku s určeným využitím nepovažujem za zvýšený, neuplatňujem povyšujúci faktor – nie je dôvodný. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu veľkosti výmery pozemkov 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 určenia vlastníckych práv a nie je možné s týmito pozemkami nakladať. Na stavby na pozemkoch sa ako na príťaž neprihliada.

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

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

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

Podľa GP 63/2020 - nový stav

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2748/1	zastavaná plocha a nádvorie	3560,00	1/1	3560,00
2745/11	zastavaná plocha a nádvorie	823,00	1/1	823,00
2745/41	zastavaná plocha a nádvorie	51,00	1/1	51,00
2745/42	zastavaná plocha a nádvorie	64,00	1/1	64,00
2745/43	zastavaná plocha a nádvorie	538,00	1/1	538,00
2745/33	zastavaná plocha a nádvorie	35,00	1/1	35,00
2749/22	zastavaná plocha a nádvorie	201,00	1/1	201,00
Spolu výmera				5 272,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>MČ Dúbravka je obytňou zónou a súčasťou hl.m. SR Bratislava s počtom obyvateľov cca 35 000, okrajová časť mesta</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 je skupina pozemkov využívaná ako prevažne časti príľahlých pozemkov - chodníkov a časti pozemkov pod budovou areálu školy na ul. Bullova, dvojpodlažná rozložitá budova - nízke využitie pozemku</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v mieste na ul. SCH. Trnavského - električky a autobusy, alebo na Harmincovej - autobusy, spojenie s diaľničným obchvatom.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Podľa UPI ide o stabilizované územie využitie s kódom 201- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Prevládajúca zástavba je bytová - HBV, vo vnútroblokoch vybavenie sídliska prevažne zariadenia zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, školstva.</i>	1,00
k_i koeficient	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

technickej infraštruktúry pozemku	Kompletná vybavenosť lokality - sídlisko so všetkými IS, optickým káblom, aj diaľkovým vykurovaním, pred pozemkom voda, kanalizácia, elektrina, plyn	
kz koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým komerčným využitím pre účely bývania a polyfunkčné účely, pre IBV.	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 na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastnických práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)..." "Redukujúci faktor uplatňujem z dôvodu tvaru a veľkosti súboru pozemkov (malé časti využiteľné len ako príslušenstvo k stavbe, samostatne na výstavbu nevyužiteľné). Súbor pozemkov vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava je prerušený vlastníctvom tretích osôb, zároveň niektoré pozemky pod budovou nie sú predmetom vysporiadania vlastnických vzťahov. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neucelený a neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja.	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	1,2600
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2600$	83,65 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 2748/1	$3\,560,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	297 794,00
parc. č. 2745/11	$823,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	68 843,95
parc. č. 2745/41	$51,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 266,15
parc. č. 2745/42	$64,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 353,60
parc. č. 2745/43	$538,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	45 003,70
parc. č. 2745/33	$35,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 927,75
parc. č. 2749/22	$201,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 813,65
Spolu		441 002,80

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

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania boli: **pozemky v k.ú. Dúbravka, ul. Bullova 2, pod stavbou školskej budovy, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy**

v rozsahu podľa GP č. 63/2020:

- parc. č. 2748/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3650 m²,
- parc. č. 2745/11 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 823 m²,
- parc. č. 2745/41 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 51 m²,
- parc. č. 2745/42 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 64m²
- parc. č. 2745/43 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 538 m²
- parc. č. 2745/33 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 35m²
- parc. č. 2749/22 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 201 m²

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 nehnuteľností - **pozemkov v k.ú. Dúbravka, ul. Bullova 2, pod stavbou školskej budovy, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava v rozsahu podľa GP č. 63/2020:**

- parc. č. 2748/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3650 m²,
- parc. č. 2745/11 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 823 m²,
- parc. č. 2745/41 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 51 m²,
- parc. č. 2745/42 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 64m²
- parc. č. 2745/43 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 538 m²
- parc. č. 2745/33 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 35m²
- parc. č. 2749/22 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 201 m²

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie, kde na stavbu školského zariadenia na týchto pozemkoch 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 diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa GP 63/2020 - nový stav - parc. č. 2748/1 (3 560 m ²)	297 794,00
Podľa GP 63/2020 - nový stav - parc. č. 2745/11 (823 m ²)	68 843,95
Podľa GP 63/2020 - nový stav - parc. č. 2745/41 (51 m ²)	4 266,15
Podľa GP 63/2020 - nový stav - parc. č. 2745/42 (64 m ²)	5 353,60
Podľa GP 63/2020 - nový stav - parc. č. 2745/43 (538 m ²)	45 003,70
Podľa GP 63/2020 - nový stav - parc. č. 2745/33 (35 m ²)	2 927,75
Podľa GP 63/2020 - nový stav - parc. č. 2749/22 (201 m ²)	16 813,65
Všeobecná hodnota celkom	441 002,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	441 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristoštyridsatjedentisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2002752 SNM/20/098/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 pre p.č. registra C KN 2745/9, 2748/1, 2745/10, 2748/2, 2748/3 zo dňa 10.11.2020 a 13.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, údaje platné k 9.11.2020 – pozemky pod stavbou školy na Bullovej 2 v Bratislave – 5xA4.
4. Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020, vybrané listy č. 1, 15 – 2xA4
5. GP č. 63/2020 určenie vlastníckych práv zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49 Bratislava, IČO 517 869 07, bez overenia v katastrálnom konaní – 9xA4.
6. Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a v podklade zo www.zbgis.sk - 2xA4

Spolu:

20xA4

* určenie vlastníckych práv častí parciel 1243,2728,2731,2732,2735,2736,2739,2740,2743,2744,2748,2751,2753,2756/1, 2759,2762/1,2762/2,2765,2768/1,2768/2,2771,2774,2776,2778/101,2778/201,2779/100,2782/100 a oddelenie p.č. 2745/33-41, 2747/12,13, 2749/21-23, 2748/12,13 a úpravu hranice 2745/8,9, 2747/5, 2949/4 a 2750.

Spoplatnené v zmysle zákona č. 152/98

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

Vyhотовiteľ Niologik s.r.o. Miletičová 49 821 09 Bratislava ondrej.kozlovsky@niologik.sk IČO: 51786907		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Dúbravka	
Kat. územie Dúbravka		Číslo plánu 63/2020		Mapový list č. Stupava 1-8/22	
GEOMETRICKÝ PLÁN *					
Vyhотовil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: 15.08.2020	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Dňa: 18.08.2020	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Dňa: 22.9.2021	Meno: Ing. Marián Druška
Nové hranice boli v prírode označené neoznačené		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpísom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6345		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Ing. Ondrej Kozlovský 987 Pečiatka a podpis		Ing. Marián Druška 7 Pečiatka 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	KN-E	KN-C	ha	m ²											
Stav právny															
5920	1243	pôvodné kú: Lamač	1827	t.t.p.	1	2745/39	33				(1243	1794	t.t.p.)		Doterajší
5920	2728		1082	t.t.p.	2	2745/39	221				(2728	861	t.t.p.)		detto
5920	2731		1171	t.t.p.	3	2745/39	343				(2731	828	t.t.p.)		detto
5920	2732		998	t.t.p.	4	2745/39	315				(2732	683	t.t.p.)		detto
5920	2735		904	t.t.p.	5	2745/39	267				(2735	598	t.t.p.)		detto
						6	2745/40	16							
						7	2748/13	6							
						8	2747/13	17							
5920	2736		997	t.t.p.	9	2745/39	206				(2736	568	t.t.p.)		detto
						10	2745/39	23							
						11	2745/40	9							
						12	2745/40	26							
						13	2748/13	57							
						14	2747/13	108							
5920	2739		913	t.t.p.	15	2745/35	119				(2739	454	t.t.p.)		detto
						16	2745/36	77							
						17	2748/12	61							
						18	2745/37	8							
						19	2745/38	21							
						20	2747/12	173							
5920	2740		802	t.t.p.	21	2745/9	18				(2740	395	t.t.p.)		detto
						22	2745/11	109							
						23	2745/11	13							
						24	2745/34	51							
						25	2745/41	7							
						26	2747/5	157							
						27	2748/1	1							
						28	2748/1	51							
5920	2743		839	t.t.p.	29	2745/9	22				(2743	379	t.t.p.)		detto
						30	2745/11	125							
						31	2745/11	68							
						32	2745/33	1							
						33	2745/34	12							
						34	2745/41	8							
						35	2747/5	132							
						36	2748/1	60							
						37	2748/1	32							
5920	2744		866	t.t.p.	38	2745/9	20				(2744	393	t.t.p.)		detto
						39	2745/11	72							
						40	2745/11	122							
						41	2745/33	8							
						42	2745/41	8							
						43	2747/5	128							
						44	2748/1	57							
						45	2748/1	58							
847	2745/14		34	zast.pl.	46	2745/9	25				2745/14			zaniká	
					47	2745/41	9								
847	2745/15		99	zast.pl.	48	2745/11	99				2745/15			zaniká	
847	2745/16		91	zast.pl.	49	2745/11	83				2745/16			zaniká	
					50	2745/33	8								
847	2747/7		118	zast.pl.	51	2747/5	118				2747/7			zaniká	
5920	2748		858	t.t.p.	52	2745/9	21				(2748	375	t.t.p.)		detto
					53	2745/11	26								
					54	2745/11	71								

VÝKAZ VÝMER

str.3

VÝKAZ VÝMER																str.3
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inā opráv. osoba) adresa, (sídlo)	
PK vložky	parcely											ha	m ²			ha
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²												
5920	2765			932	t.t.p.	112	2745/9	24			(2765		485	t.t.p.)	detto	
						113	2745/41	9								
						114	2745/41	9								
						115	2748/1	272								
						116	2749/22	11								
						117	2749/23	122								
5920	2768/1			482	t.t.p.	118	2745/9	15			(2768/1		247	t.t.p.)	detto	
						119	2745/41	24								
						120	2745/41	5								
						121	2748/1	36								
						122	2748/1	87								
						123	2749/22	4								
						124	2749/22	5								
						125	2749/23	59								
5920	2768/2			485	t.t.p.	126	2745/9	13			(2768/2		253	t.t.p.)	detto	
						127	2745/41	38								
						128	2745/41	5								
						129	2748/1	60								
						130	2748/1	31								
						131	2749/22	4								
						132	2749/22	8								
						133	2749/23	65								
						134	2749/23	8								
5920	2771			892	t.t.p.	135	2745/9	65			(2771		396	t.t.p.)	detto	
						136	2745/41	161								
						137	2748/1	26								
						138	2748/1	85								
						139	2749/22	9								
						140	2749/23	150								
5920	2774			790	t.t.p.	141	2745/9	98			(2774		381	t.t.p.)	detto	
						142	2745/41	110								
						143	2748/1	58								
						144	2749/22	8								
						145	2749/23	135								
5920	2776			871	t.t.p.	146	2745/9	112			(2776		448	t.t.p.)	detto	
						147	2745/41	60								
						148	2748/1	75								
						149	2749/22	10								
						150	2749/23	81								
						151	2749/23	50								
						152	2750	35								
5920	2778/101			251	t.t.p.	153	2745/9	70			(2778/101			zaniká)	detto	
						154	2745/41	12								
						155	2748/1	81								
						156	2749/22	10								
						157	2749/23	80								
						158	2750	4								
5920	2778/201			469	orná p.	159	2749/23	1			(2778/201		464	orná p.)	detto	
						160	2750	4								
5920	2779/100			105	t.t.p.	161	2745/41	1			(2779/100			zaniká)	detto	
						162	2748/1	44								
						163	2749/22	9								
						164	2749/23	46								
5920	2782/100			17	t.t.p.	165	2748/1	3			(2782/100			zaniká)		
						166	2749/22	3								
						167	2749/23	11								
						21			2740	18						
						29			2743	22						
						38			2744	20						
						46			2745/14	25						
						52			2748	21						

str_4

t.č. 6.76 - 1997

t.c. 6.76 - 1997

VÝKAZ VÝMER

str.6

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	
						17		2739	61	2748/12		61	zast.pl. 16 11	detto	
						7		2735	6						
						13		2736	57	2748/13		63	zast.pl. 16 11	detto	
						60		2748	6						
						71		2751	10						
						79		2753	18						
						80		2753	15						
						88		2756/1	16						
						89		2756/1	9						
						97		2759	8						
						98		2759	19						
						104		2762/1	5	2749/21		106	zast.pl. 18	detto	
						72		2751	14						
						81		2753	66						
						90		2756/1	9						
						91		2756/1	1						
						99		2759	10						
						105		2762/1	10						
						110		2762/2	11						
						116		2765	11						
						123		2768/1	4						
						124		2768/1	5						
						131		2768/2	4						
						132		2768/2	8						
						139		2771	9						
						144		2774	8						
						149		2776	10						
						156		2778/101	10						
						163		2779/100	9						
						166		2782/100	3	2749/22		202	zast.pl. 18	detto	
						63		2750	24						
						82		2753	3						
						83		2753	42						
						92		2756/1	131						
						100		2759	176						
						106		2762/1	182						
						111		2762/2	185						
						117		2765	122						
						125		2768/1	59						
						133		2768/2	65						
						134		2768/2	8						
						140		2771	150						
						145		2774	135						
						150		2776	81						
						151		2776	50						
						157		2778/101	80						
						159		2778/201	1						
						164		2779/100	46						
						167		2782/100	11	2749/23		1551	zast.pl. 18	detto	
Spolu:			3	0912				18275		18275		3	0913		

VÝKAZ VÝMER

str. 7

VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav					
Číslo		parcely		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	LV												KN-E	KN-C		
Stav podľa registra C KN																
			2745/8		5856	zast.pl.						2745/8		3508	zast.pl. 18	Doterajší
												2745/34		63	ost.pl. 29	ako v stave právnom
												2745/35		119	ost.pl. 29	detto
												2745/36		77	zast.pl. 18	detto
												2745/37		8	zast.pl. 18	detto
												2745/38		21	zast.pl. 18	detto
												2745/39		1408	ost.pl. 29	detto
												2745/40		51	zast.pl. 18	detto
			2745/9		1099	zast.pl.						2745/9		678	zast.pl. 18	detto
												2745/41		539	zast.pl. 18	detto
			2745/10		26	zast.pl.						2745/10			zaniká	
			2745/11		123	zast.pl.						2745/11		823	zast.pl. 18	detto
												2745/33		35	zast.pl. 18	detto
847			2745/14		34	zast.pl.						2745/14			zaniká	
847			2745/15		99	zast.pl.						2745/15			zaniká	
847			2745/16		91	zast.pl.						2745/16			zaniká	
			2747/5		718	zast.pl.						2747/5		1252	zast.pl. 16 11	detto
			2747/6		715	zast.pl.						2747/6			zaniká	
												2747/12		173	zast.pl. 16 11	detto
												2747/13		125	zast.pl. 16 11	detto
847			2747/7		118	zast.pl.						2747/7			zaniká	
			2748/1		3118	zast.pl.						2748/1		3560	zast.pl. 16 11	detto
			2748/2		293	zast.pl.						2748/2			zaniká	
												2748/12		61	zast.pl.	detto

VÝKAZ VÝMER

str.8

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	
														16 11	
		2748/3		90	zast.pl.						2748/13		63	zast.pl. 16 11	detto
847		2748/4		116	zast.pl.						2748/3			zaniká	
847		2748/5		68	zast.pl.						2748/4			zaniká	
		2749/4		5105	zast.pl.						2748/5			zaniká	
											2749/4		3227	zast.pl. 18	detto
											2749/21		106	zast.pl. 18	ako v stave právnom
											2749/22		202	zast.pl. 18	detto
											2749/23		1551	zast.pl. 18	detto
847		2750		7341	zast.pl.						2750		7360	zast.pl. 22	detto
Spolu:			2	5010								2	5010		

Legenda: kód spôsobu využívania 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, ...

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

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

Poznámka č. 1: Nesúlad výmer doterajšieho a nového stavu v stave právnom je spôsobený presnejším určením súradníc v súčasnosti

Poznámka č. 2: Výmera časti od EKN p. č. 2768/2 k CKN p. č. 2748/1 je menšia ako 1 m².

