

# 1. Hlinicka

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



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

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

**Číslo spisu (objednávky):** písomne č. OTS2002755 SNM/20/101 MR, zo dňa 8.10.2020

# Doplnenie č. 1 k ZNALECKÉMU POSUDKU

číslo 42/2019

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

**Počet strán (z toho príloh):** 13 (1)

**Počet vyhotovení:** 2

## I. ÚVOD

### 1.1 Úloha znalca:

Úlohou znalca v posudku č. 42/2019 je stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania sú:

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

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

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

na základe objednávky zadávateľa.

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

## II. DOPLNENIE

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

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

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

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

---

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

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

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

ktorá sa nahrádza znením:

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

- parc. č. 17556 je vo vlastníctve FO.

---

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

### **b) Vlastnicke a evidenčné údaje :**

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

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

## Časť A: Majetková podstata

## Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

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

## Legenda:

Kód spoločnej nehnuteľnosti:

1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.

Kód pôvodného katastrálneho územia:

2 – Bratislava.

Kód umiestnenia pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

## Časť C: Ďarchy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

Ďalej sa v kap. II.2 vypúšťa ods c):

**„c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

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

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

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

*K pozemkom sa neviaže žiadna ľarcha v evidencii katastra nehnuteľnosti.*

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

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

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

*Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.“*

a nahrádza úpravou textu v zmysle rozšíreného predmetu ohodnotenia nasledovne:

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

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

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

K pozemkom sa neviaže žiadna ľarcha v evidencii katastra nehnuteľností.

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

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

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

Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

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

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

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

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>



Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov MČ Rača s plnohodnotným vybavením - staršie funkčné sídlisko so zvýšeným záujmom o bývanie, novostavby rodinných a bytových domov, lokalita s školským areálom na začiatku MČ, v blízkosti železničnej stanice Vinohrady, na okraji ZUO.	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, <u>školsťvo</u> , zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením Budova školstva viacpodlažná, viacbloková s dvorom a spevnenými plochami a príslušenstvom - vysoké využitie pozemku.	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s <u>možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</u> Električka, vlaková stanica Vinohrady, MHD Pekná cesta, Račianska	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. <u>zmiešané územie</u> s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty ) Využitie určené je totožné so súčasným využitím - školské zariadenia s príslušenstvom, občianska vybavenosť, <u>kód 201 podľa ÚP</u> . Do časti skupiny pozemkov (bez možnosti bližšieho určenia rozsahu) zasahuje využitie <u>kódom 1130 – mestská zeleň</u> rozvojová, ako ochranné pásmu k plánovanému umiestneniu komunikácie. Z uvedeného dôvodu uvažujem koeficient na opatrnej spodnej úrovni odporúčaného intervalu.	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Plnohodnotné vybavenie IS na ulici Hlinecká, prístup z Peknej cesty po Kandárovej a po úzkej slepej ulici Hlinecká	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa Nie je dôvodný, vyšší záujem je zistený pri pozemkoch určených na bývanie, polyfunkciu.	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad <u>ivar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby</u> , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby školského zariadenia umiestnenej na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)"Redukujúci faktor uplatňujem z dôvodu veľkosti súboru pozemkov. Súbor pozemkov pod areálom školy vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava je prerušený vlastníctvom FO - p.č. 17556 pod budovou školy s dvorom, zároveň dva pozemky pod budovou nie sú predmetom vypořádania vlastníckych vzťahov z titulu prebiehajúceho reštitučného nároku a z titulu zverenia parcely do správy tretiemu subjektu. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja.	0,50

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,50$	1,3230
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3230$	<b>87,83 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

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

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

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

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

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

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



$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
$k_v$ koeficient intenzity využitia	MČ Rača s plnohodnotným vybavením - staršie funkčné sídlisko so zvýšeným záujmom o bývanie, novostavby rodinných a bytových domov, lokalita s školským areálom na začiatku MČ, v blízkosti železničnej stanice Vinohrady, na okraji ZUO. 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, <u>školsťvo</u> , zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	Budova školstva viacpodlažná, viacbloková s dvorom a spevnenými plochami a príslušenstvom - vysoké využitie pozemku. 4. pozemky v mestách s <u>možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</u> Električka, vlaková stanica Vinohrady, MHD Pekná cesta, Račianska 2. <u>zmiešané územie</u> s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty )	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	Využitie určené je totožné so súčasným využitím - školské zariadenia s príslušenstvom, občianska vybavenosť, <u>kód 201 podľa ÚP</u> . Do časti skupiny pozemkov (bez možnosti bližšieho určenia rozsahu) zasahuje využitie <u>kódom 1130 – mestská zeleň</u> rozvojová, ako ochranné pásmo k plánovanému umiestneniu komunikácie. Z uvedeného dôvodu uvažujem koeficient na opatrnej spodnej úrovni odporúčaného intervalu.	1,20
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Plnohodnotné vybavenie IS na ulici Hlinecká, prístup z Peknej cesty po Kandárovej a po úzkej slepej ulici Hlinecká	1,50
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa Nie je dôvodný, vyšší záujem je zistený pri pozemkoch určených na bývanie, polyfunkciu.	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad <u>tvar pozemku</u> , <u>výmera pozemku</u> , <u>druh možnej zástavby</u> , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) Použitie redukovúceho faktora z titulu vplyvu stavby školského zariadenia umiestnenej na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)"Redukujúci faktor uplatňujem z dôvodu veľkosti súboru pozemkov. Súbor pozemkov pod areálom školy vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava je prerušený vlastníctvom FO - p.č. 17556 pod budovou školy s dvorom. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja.	0,50

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

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

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 17547	551,00 m <sup>2</sup> * 87,83 €/m <sup>2</sup> * 1/1	48 394,33
parcelsa č. 17548	485,00 m <sup>2</sup> * 87,83 €/m <sup>2</sup> * 1/1	42 597,55
parcelsa č. 17549	486,00 m <sup>2</sup> * 87,83 €/m <sup>2</sup> * 1/1	42 685,38
parcelsa č. 17550	1 091,00 m <sup>2</sup> * 87,83 €/m <sup>2</sup> * 1/1	95 822,53
parcelsa č. 17551	1 511,00 m <sup>2</sup> * 87,83 €/m <sup>2</sup> * 1/1	132 711,13
parcelsa č. 17553	1 299,00 m <sup>2</sup> * 87,83 €/m <sup>2</sup> * 1/1	114 091,17
parcelsa č. 17555	1 085,00 m <sup>2</sup> * 87,83 €/m <sup>2</sup> * 1/1	95 295,55
parcelsa č. 17557	2 548,00 m <sup>2</sup> * 87,83 €/m <sup>2</sup> * 1/1	223 790,84
<b>parcelsa č. 17552</b>	<b>1 251,00 m<sup>2</sup> * 87,83 €/m<sup>2</sup> * 1/1</b>	<b>109 875,33</b>
<b>parcelsa č. 17554</b>	<b>1 322,00 m<sup>2</sup> * 87,83 €/m<sup>2</sup> * 1/1</b>	<b>116 111,28</b>
<b>Spolu</b>		<b>1 021 375,07</b>

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

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### Úloha znalca:

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

##### Osobitné požiadavky zadávateľa:

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

##### Odpoď na úlohu zadávateľa:

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

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

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

V zmysle úlohy v osobitných požiadavkách zadávateľa:

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

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

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

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

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

V Bratislave 21.10.2020

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.

## IV. PRÍLOHY

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

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

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

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

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

# VÝKAZ VÝMER

str. 1

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
PK vložky	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inš opráv, osoba) adresa, (sídlo)
	LV	KN-E	KN-C	ha								m <sup>2</sup>	ha		
Stav právny															
400	17547			551	vinica	1	17557/58	91			(17547)			zaniká )	
	Pôvodné k.ú.: Bratislava					2	17557/60	460							
13238	17548			485	vinica	3	17557/28	66			(17548)			zaniká )	
	Pôvodné k.ú.: Bratislava					4	17557/58	46							
						5	17557/60	373							
13238	17549			486	vinica	6	17557/28	105			(17549)			zaniká )	
	Pôvodné k.ú.: Bratislava					7	17557/58	46							
						8	17557/60	9							
						9	17557/60	326							
400	17550			1091	vinica	10	17557/28	226			(17550)			zaniká )	
	Pôvodné k.ú.: Bratislava					11	17557/58	96							
						12	17557/60	20							
						13	17557/60	747							
400	17551			1511	vinica	14	17557/28	296			(17551)			zaniká )	
	Pôvodné k.ú.: Bratislava					15	17557/58	125							
						16	17557/60	26							
						17	17557/60	1062							
400	17552			1251	orná p.	18	17557/28	132			(17552)			zaniká )	
	Pôvodné k.ú.: Bratislava					19	17557/28	193							
						20	17557/28	225							
						21	17557/58	94							
						22	17557/60	19							
						23	17557/60	584							
13238	17553			1299	orná p.	24	17557/28	812			(17553)			zaniká )	
	Pôvodné k.ú.: Bratislava					25	17557/58	94							
						26	17557/60	60							
						27	17557/60	33							
						28	17557/60	240							
						29	17557/60	36							
						30	17557/61	22							
400	17554			1322	orná p.	31	17557/28	292			(17554)			zaniká )	
	Pôvodné k.ú.: Bratislava					32	17557/28	75							
						33	17557/58	91							
						34	17557/59	402							
						35	17557/60	198							
						36	17557/60	163							
						37	17557/61	100							
400	17555			1085	vinica	38	17557/28	157			(17555)			zaniká )	
	Pôvodné k.ú.: Bratislava					39	17557/28	284							
						40	17557/58	86							
						41	17557/59	188							
						42	17557/60	142							
						43	17557/60	132							
						44	17557/61	94							
400	17557			2548	vinica	45	17557/50	172			(17557)	302	vinica )	Doterajší	
	Pôvodné k.ú.: Bratislava					46	17557/51	1804							
						47	17557/52	270							
400	17558			2577	vinica	48	17557/51	5			(17558)	2572	vinica )	detto	
	Pôvodné k.ú.: Bratislava					3			17548	66					
						6			17549	105					
						10			17550	226					
						14			17551	296					
						18			17552	132					
						19			17552	193					
						20			17552	225					
						24			17553	812					
						31			17554	292					

# VÝKAZ VÝMER

str.2

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inš opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m <sup>2</sup>		
LV	KN-E	KN-C													
						32		17554	75						
						38		17555	157						
						39		17555	284	17557/28		2863	zast.pl. 16 11	Doterajší	
						45		17557	172	17557/50		172	zast.pl. 25	delto	
						46		17557	1804						
						48		17558	5	17557/51		1809	zast.pl. 25	delto	
						47		17557	270	17557/52		270	zast.pl. 16 11	delto	
						1		17547	91						
						4		17548	46						
						7		17549	46						
						11		17550	96						
						15		17551	125						
						21		17552	94						
						25		17553	94						
						33		17554	91						
						40		17555	86	17557/58		769	zast.pl. 25	delto	
						34		17554	402						
						41		17555	188	17557/59		590	zast.pl. 25	delto	
						2		17547	460						
						5		17548	373						
						8		17549	9						
						9		17549	326						
						12		17550	20						
						13		17550	747						
						16		17551	28						
						17		17551	1052						
						22		17552	19						
						23		17552	584						
						26		17553	60						
						27		17553	33						
						28		17553	240						
						29		17553	36						
						35		17554	198						
						36		17554	163						
						42		17555	142						
						43		17555	132	17557/60		4630	zast.pl. 25	delto	
						30		17553	22						
						37		17554	100						
						44		17555	94	17557/61		216	ost.pl. 37	delto	
Spolu:			1	4206				11319	11319			1	4193		



# VÝKAZ VÝMER

str.3

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



Legenda: kód spôsobu využitia 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom  
 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť  
 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, raktiny, výmale, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ...  
 kód druhu stavby 11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

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





**LEGENDA**

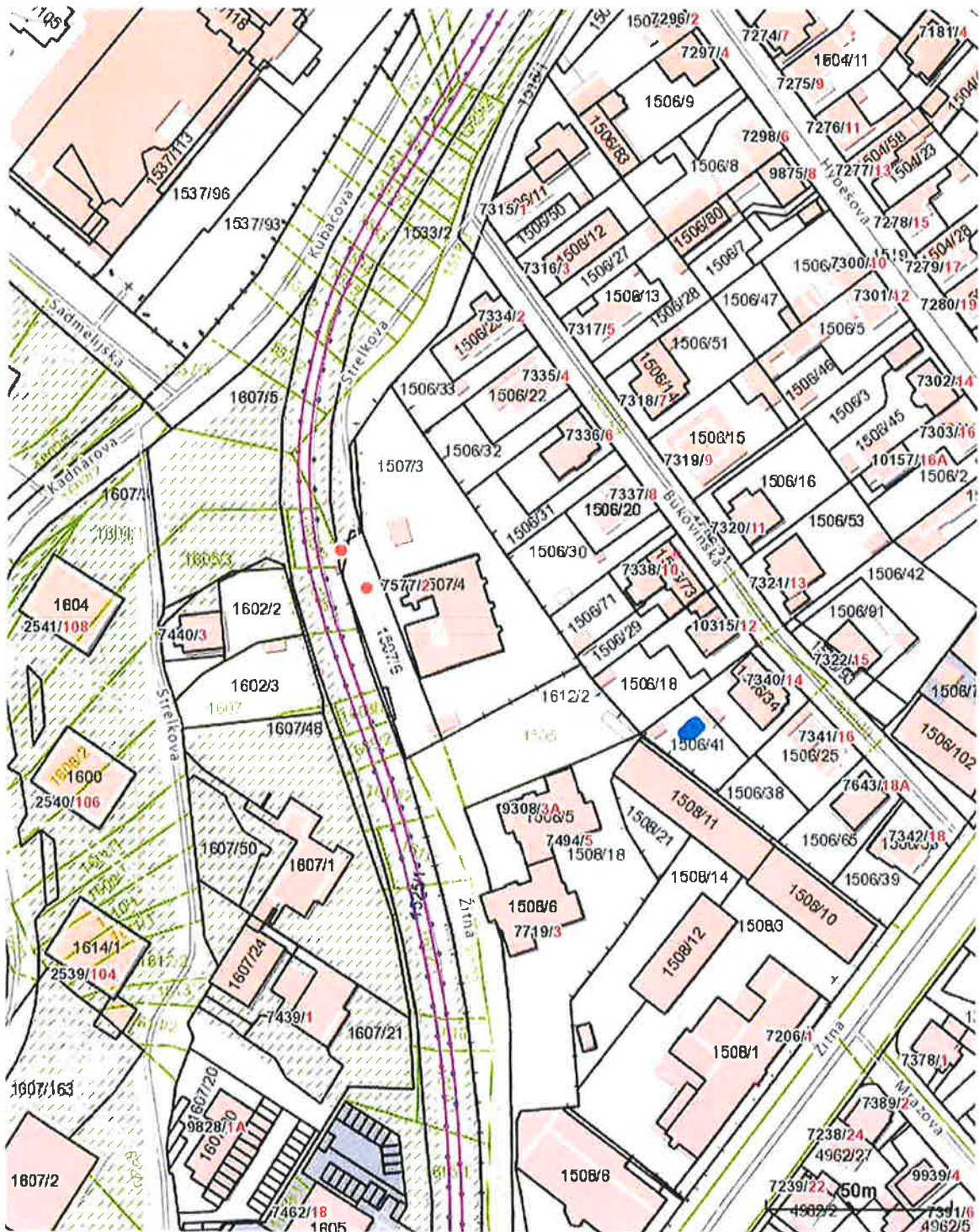
	Pozemky určené na změnu BSK-HLM SR BA
	Pozemky určené na změnu HLM SR BA-BSK

RAČA - SOŠ HLINICKÁ - ZÁMENA



## 2. Strelkova

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



**Znalec:**

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

**Zadávateľ:**

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

**Číslo spisu (objednávky):**

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

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 76/2020**

**V právnej veci:**

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

**Počet strán: 24 z toho príloh: 10**

**Počet vyhotovení: 2+1 archív**

## I. ÚVOD

### 1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: pozemok v k.ú. Rača, registra „C“ parc.č. 1507/6, a 1533/3 na LV č. 400 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

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

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

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

### 1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

#### a) Dodané zadávateľom :

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

#### b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.11..2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 400 – čiastočný výpis zo dňa 1.11.2020, vytvorený cez [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1507/6 a 1533/3, 2x str.1 a 1x str.19
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 29.10.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.

### 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

#### ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

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

#### Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

#### Metóda polohovej diferenciacie

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

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky<sup>8)</sup> 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<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

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

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

kde

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> – 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<sub>PD</sub> – 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<sub>S</sub> – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k<sub>V</sub> – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

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

- k<sub>D</sub> – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k<sub>F</sub> – 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<sub>I</sub> – 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<sub>Z</sub> – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

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

- k<sub>R</sub> – koeficient redukovujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

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

Pri závodách viaznucích na pozemku sa hodnota koeficientu redukovujúcich 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 redukovujúcich faktorov **neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby** (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

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

Zákon č. 66/2009 Z. z., zákon o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov

§ 1

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

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

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

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

#### § 4

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

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli vznesené.

## II. POSUDOK

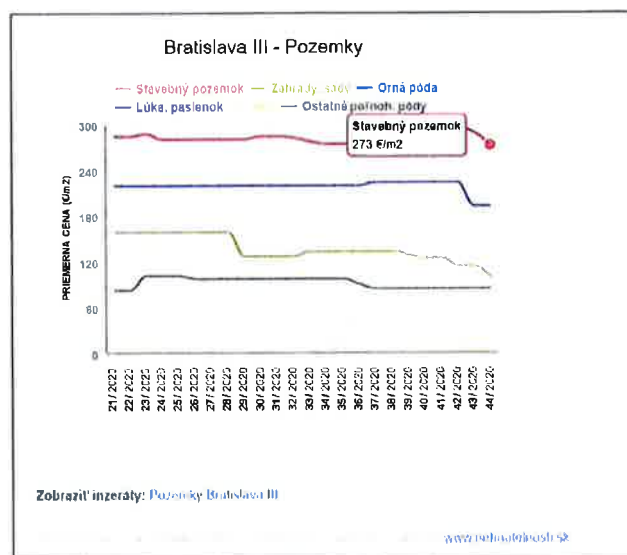
### 1. Všeobecné údaje:

#### a) Výber použitej metodiky:

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

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

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava III je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk). Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 270 eur/m<sup>2</sup>, obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



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

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, využitia, a v zmysle platnej legislatívy pre účely vysporiadania vlastníctva bez prihladnutia na záťaž spojenú s existenciou stavby na tomto pozemku. Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

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

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

Časť A: Majetková podstata

#### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia	Právny vzťah	Druh chr. N.	Umiest. pozemku
1507/6	554	Záhrada	4			1
1533/3	4	Ostatné plochy	37			1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

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

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

#### Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

Účastník právneho vzťahu: Nájomca  
2 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR /

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

#### Časť C: Ťarchy

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia, vid' verejne dostupná listina na [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk).  
Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva č. 400 sa netýkajú predmetu ohodnotenia .

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

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

#### d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z dodanej UPI z 17.8.2020 – kód 201. Pozemok p.č. p.č. 1507/6 a 1533/3 sú asfaltové plochy a čiastočne zatravnené plochy – zeleň pri oplotení. Na p.č. 1533/3 sa nachádza vstupná brána na parkovisko v areáli, p.č. je podľa grafických údajov katastra rozdelená na dve časti, vyznačený je rozsah spevnených plôch. Spevnené plochy a oplotenie s bránou nie sú predmetom ohodnotenia, sú súčasťou stavby areálu DSS, ktoré je vo vlastníctve BSK.

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

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

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

K predmetu ohodnotenia sa neviažu žiadne ťarchy.

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

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

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

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

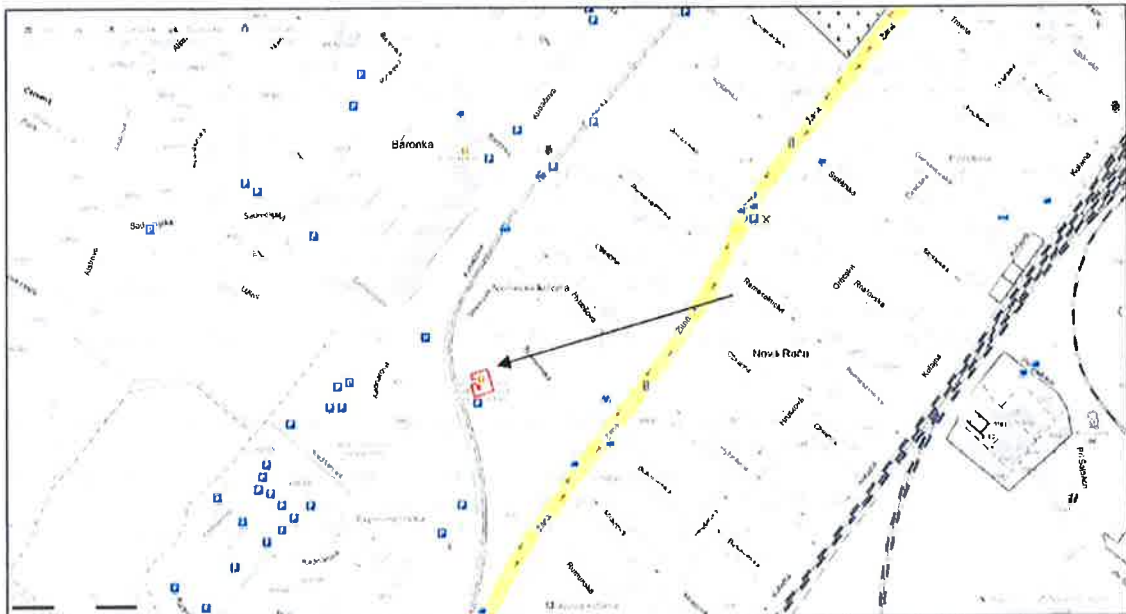
### a) Analýza polohy nehnuteľností:

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

Mestská časť Rača je starším sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná v 60. – 80.rokoch minulého storočia v pôvodnej vidieckej časti ako bežné sídlisko, s vysokým počtom obyvateľov s kompletným občianskym vybavením, službami v prízemí domov alebo v samostatných obchodných prevádzkach.

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

#### Poloha pozemkov v rámci územia:



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

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

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

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

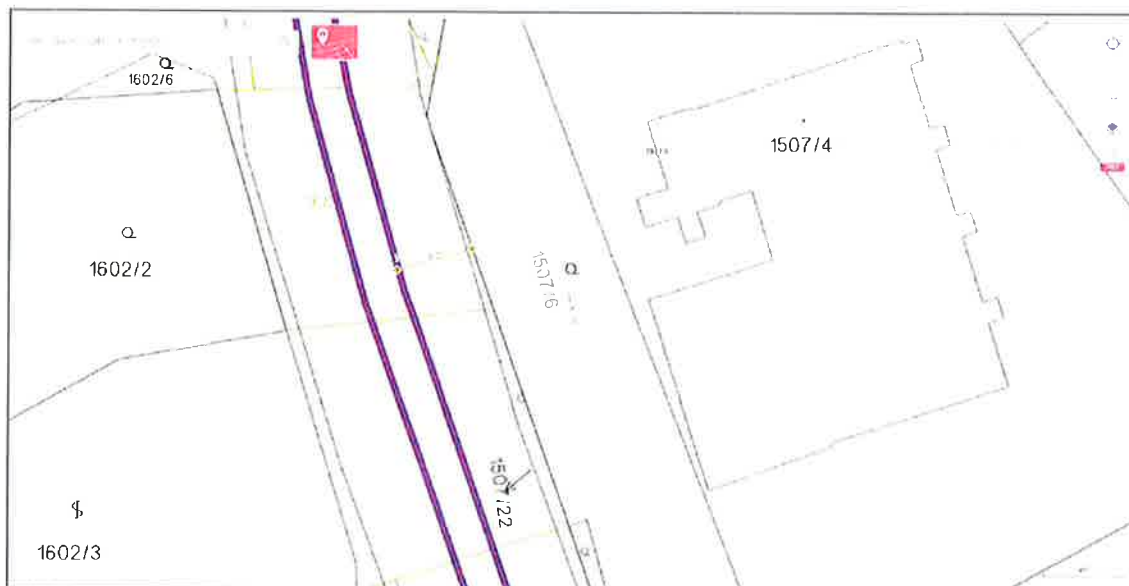
**občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202 (tabuľka C.2.202 v prílohe listu)**  
**Podmienky funkčného využitia plôch:** územiu občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia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

a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre 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 školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu.

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





**Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – areálová komunikácia a zeleň v zariadení DSS.****c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

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

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

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

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

**2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie**

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

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



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

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,70 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,80$	1,4112
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4112$	<b>93,69 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

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

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

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

**Odpoveď na úlohu zadávateľa:**

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

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

Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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 [€]
<b>Pozemky</b>	
Podľa LV č. 400 - pod areálovou komunikáciou - parc. č. 1507/6 (554 m <sup>2</sup> )	51 904,26
Podľa LV č. 400 - pod areálovou komunikáciou - parc. č. 1533/3 (4 m <sup>2</sup> )	374,76
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>52 279,02</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>52 300,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdväsiestisto Eur</b>	

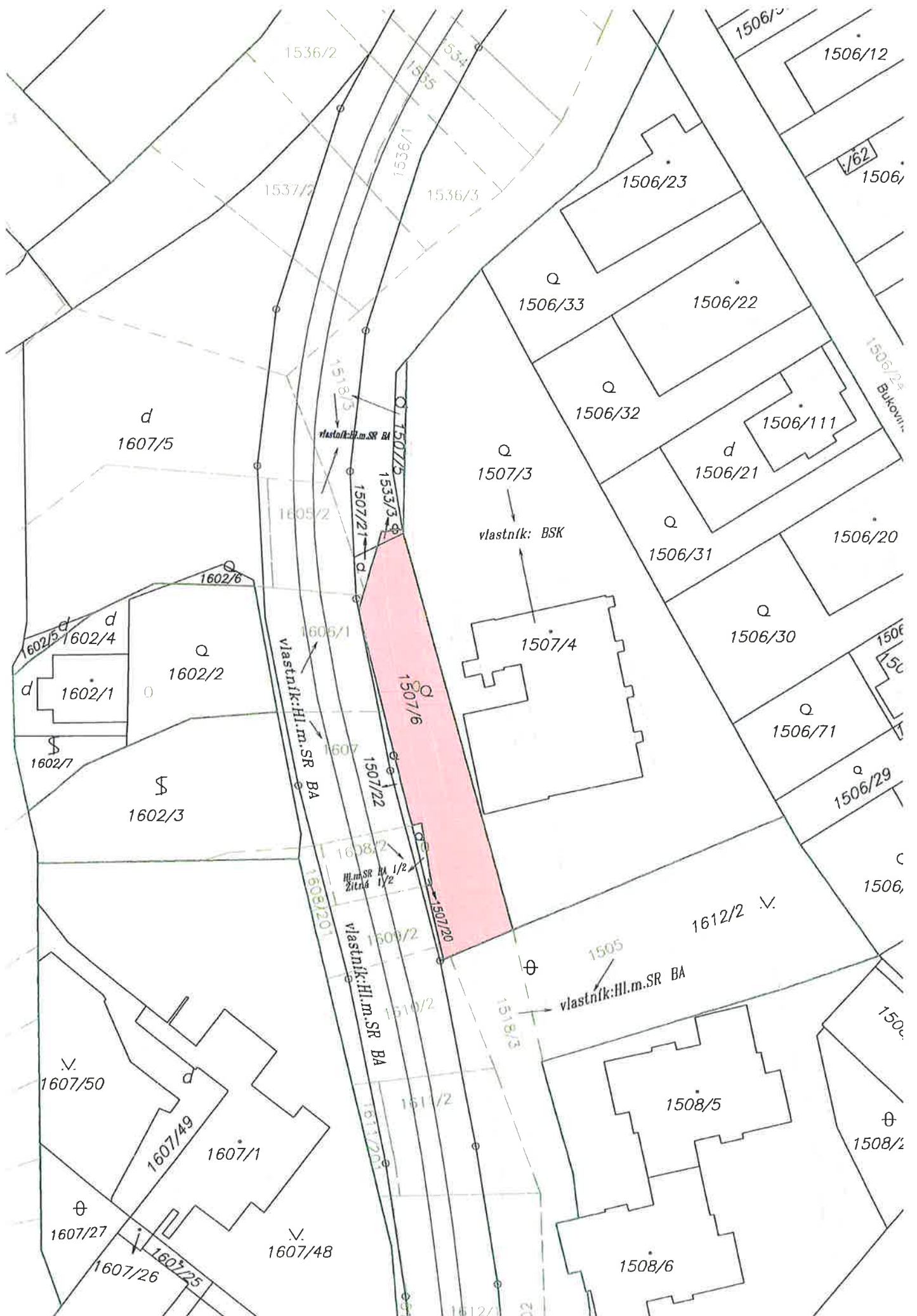
#### IV. PRÍLOHY

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

---

Spolu:

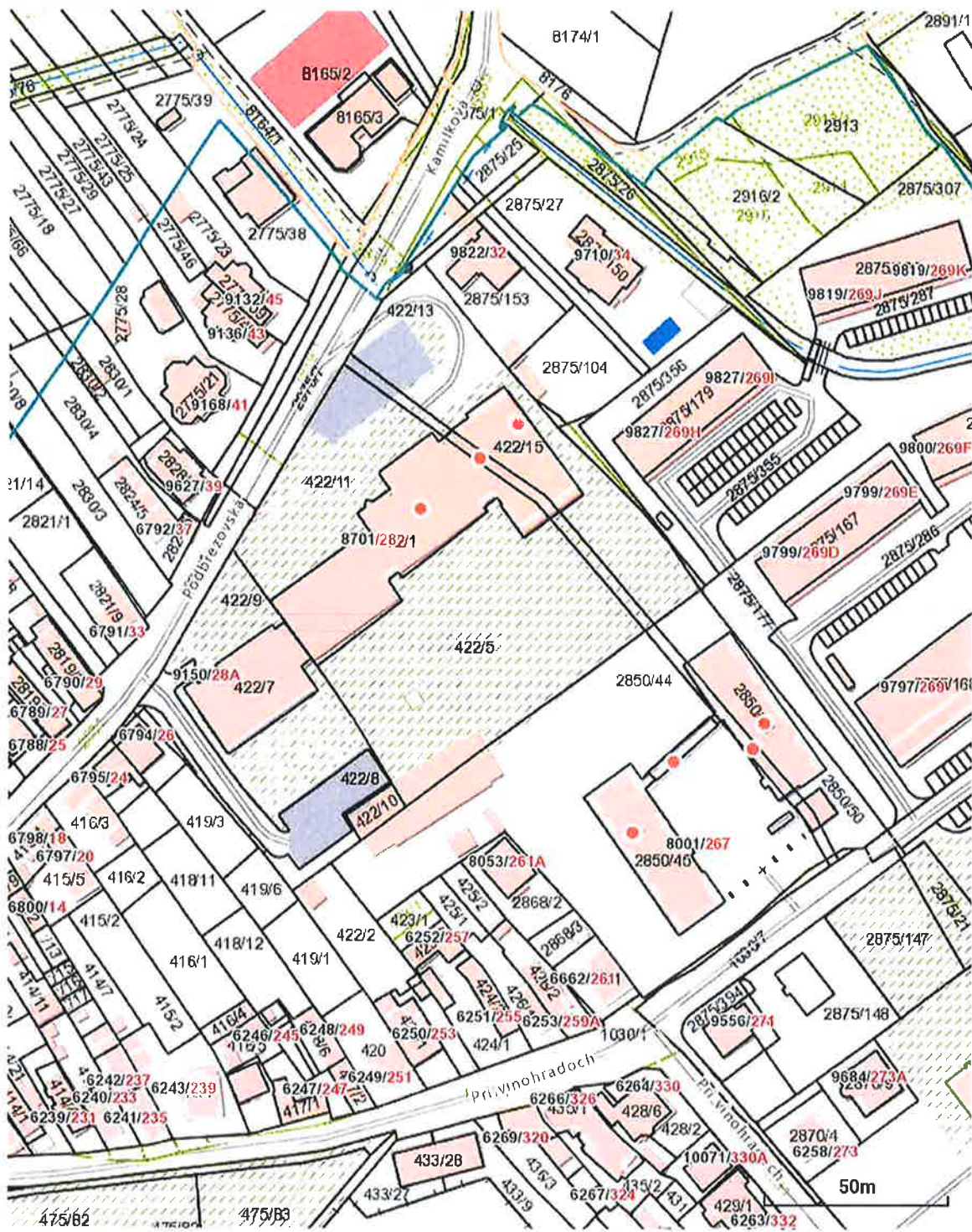
10xA4





### 3 DSS Pri Vinohradoch

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



**Znalec:**

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

**Zadávatel':**

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

**Číslo spisu (objednávky):**

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

## **ZNALCKÝ POSUDOK**

číslo 77/2020

**V právnej veci:**

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

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

parc. č. 2850/45 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 692 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/46 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 541 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/47 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 72 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m<sup>2</sup>,

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

parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 331 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,

parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1362 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,

parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 102 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,

parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,

parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,

parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,

parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50.

**Počet strán:** 33 z toho príloh: 13

**Počet vyhotovení:** 2+1 archív

## I. ÚVOD

### 1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania sú pozemky v k.ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy v rozsahu:

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

parc. č. 2850/45 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 692 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/46 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 541 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/47 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 72 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m<sup>2</sup>,

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

parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 331 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,

parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1362 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,

parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 102 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,

parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,

parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,

parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,

parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50.

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

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

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:**

ku dňu obhliadky 29.10.2020

**1.5 Podklady na vypracovanie posudku :**

a) **Dodané zadávateľom :**

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

b) **Získané znalcom :**

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

**1.6 Použité právne predpisy a literatúra:**

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



- znalcov, tímočníkov 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](http://www.katasterportal.sk), [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), [www.mapa.zoznam.sk](http://www.mapa.zoznam.sk),  
[www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.mapy.bratislava.sk](http://www.mapy.bratislava.sk)

### 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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

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

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

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

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

#### POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

#### ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací 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 diferenciacie.

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

#### Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> 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 diferenciacie

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

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky<sup>8)</sup> 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 m<sup>2</sup>

V $\dot{S}$ H<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

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

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

kde

V<sub>HMJ</sub> – 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<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde:

- k<sub>S</sub> – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k<sub>V</sub> – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

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

- k<sub>D</sub> – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k<sub>F</sub> – 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<sub>I</sub> – 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 redukovujúcich faktorov (0,20 – 0,99)  
Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.  
Pri závodách viaznucích na pozemku sa hodnota koeficientu redukovujúcich 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 redukovujúcich 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 73/2020, ktorý nie je overený v katastrálnom konaní – návrh odčlenia parciel a vyznačenia duplicity a reštitučných nárokov.

## II. POSUDOK

### 1. Všeobecné údaje:

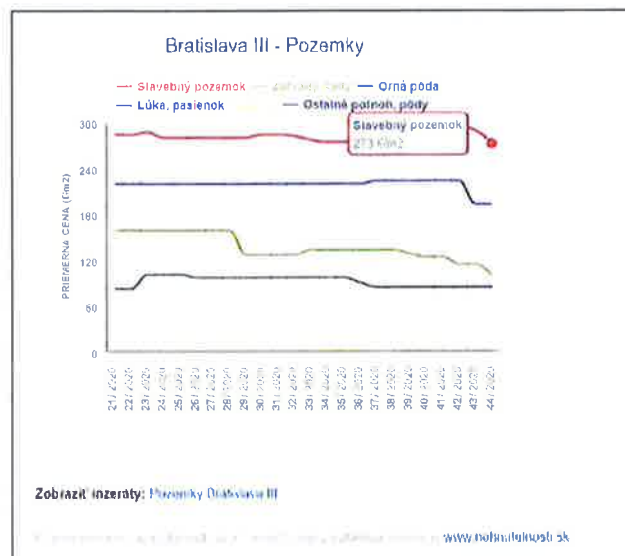
#### a) Výber použitej metodiky:

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 porovnanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.). Ponúkané sú v inzertných portáloch ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre bývanie. Pozemky s uvádzanými ponukovými cenami majú rozdielne možnosti využitia - zastavania - ako je predmet ohodnotenia (skutočné využitie – pozemky pod ostatné obytné budovy, pod objekty sociálnych služieb), obvykle majú možnosť vysokého využitia – viacpodlažná, komerčná bytová zástavba, alebo výmeru vhodnú na stavbu pre rodinné bývanie - IBV.

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

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

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava III je zobrazený tiež v nasledujúcom grafe, kde spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk). Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 270 eur/m<sup>2</sup>, 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 pohŕnkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1248 (dostupné na [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk)):

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

Časť A: Majetková podstata

#### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

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

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

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

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

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

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

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

#### Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

*Poznámka:*

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

Ostatné sa netýka predmetu ohodnotenia.

#### Časť C: Tarchy

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia, vid' verejne dostupná listina na [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk).

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

#### b.2) Geometrický plán č. 73/2020

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

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

Novovzniknuté parcely sú v návrhu geometrického plánu v rozsahu:

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



- parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m<sup>2</sup>, kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
- parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m<sup>2</sup>, kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
- parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m<sup>2</sup>, kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,
- parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m<sup>2</sup>, kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50.

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

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

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :**

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

**d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

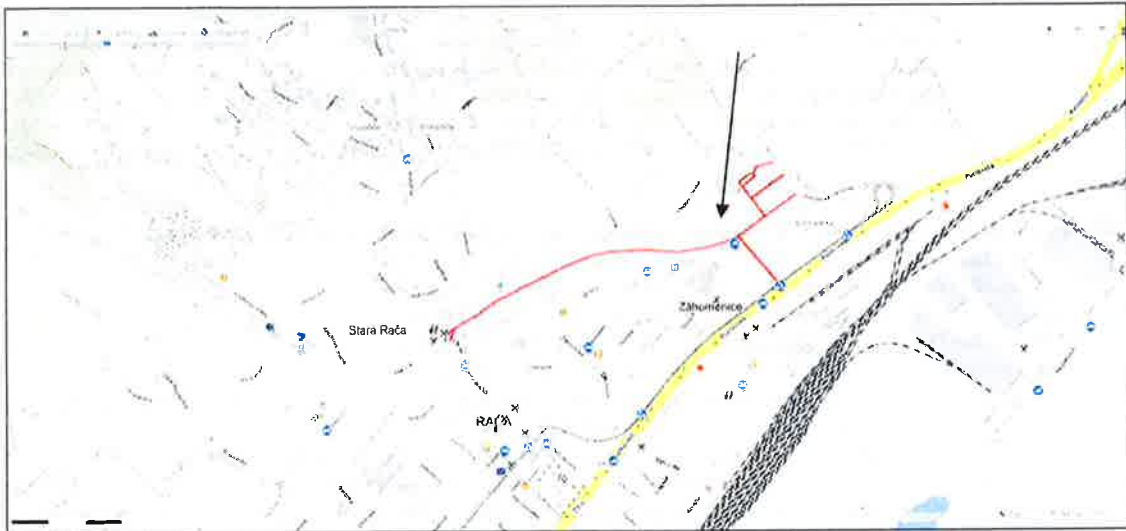
**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** stavby na pozemkoch nie sú predmetom ohodnotenia (budovy DSS).

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

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

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

**Poloha pozemkov v rámci územia:**

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

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

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

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

**Funkčné využitie územia:**

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

**Podmienky funkčného využitia plôch:** územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

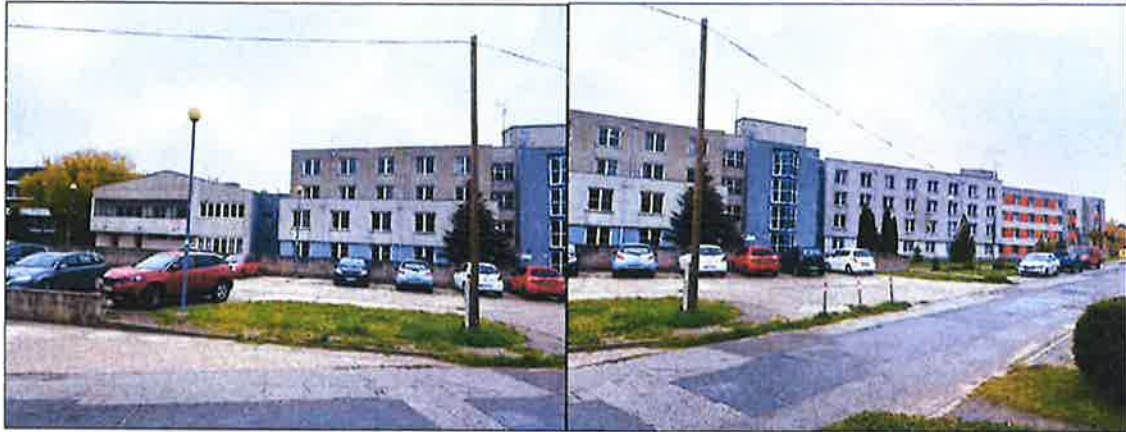
Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch uadzernej časti zástavby funkčnej plochy.

**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 sociálne; starostlivosti zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Iné ako súčasné využitie neuvažujem, vyššie využitie neuvažujem.



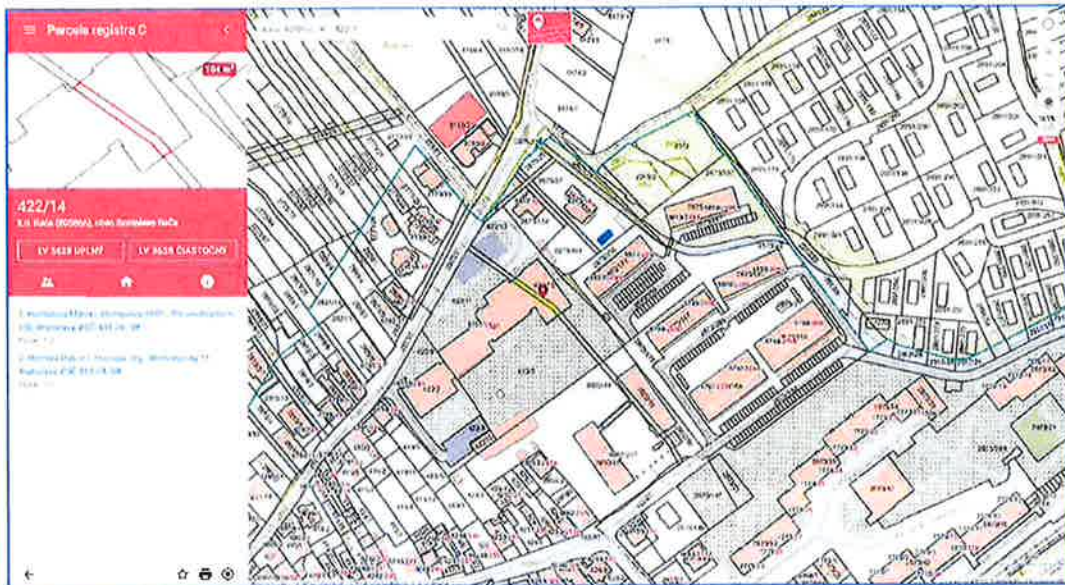
**Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – pozemky pod budovami DSS.**



**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

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

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



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

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

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

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

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



## Podľa LV č. 1248

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

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>MČ Rača s plnohodnotným vybavením - staršie funkčné sídlisko so zvýšeným záujmom o bývanie, novostavby rodinných a bytových domov, areál s domovom sociálnych služieb v blízkosti centra pôvodnej dedinskej časti. MČ Rača má do 25 000 obyvateľov, je okrajovou mestskou časťou hl.m. SR Bratislava.</i>	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V čase obhliadky sa na pozemkoch nachádzajú 5 podlažné stavby na bývanie - Domov dôchodcov s malometrážnymi bytmi alebo hotelovým ubytovaním, v uzatvorenom areáli - vysoké využitie pozemkov.</i>	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste na ul. Pri Vinohradoch, Púchovskej, na opačnom konci MČ je železničná stanica Vinohrady.</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná zóna - na okraji bežného sídliska v pôvodnej dedinskej časti a novej časti s IBV, s plným vybavením, využitie pozemkov je v súčasnosti vysoké- viacpodlažné budovy domova dôchodcov, ubytovanie, podľa UPI s kódom 201, občianska vybavenosť mestského a nadmestského významu, zariadenia zdravotníckej a sociálnej služby, v území stabilizovanom sa nachádza IBV a novostavby bytových domov, voľné pozemky pre IBV. Z uvedeného dôvodu je v danom prípade uplatniteľné zatriedenie do kategórie č.</i>	1,20

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

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

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

**VYHODNOTENIE**

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

## Podľa GP 73/2020

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

Obec:  
Východisková hodnota:

Bratislava  
VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>MČ Rača s plnohodnotným vybavením - staršie funkčné sídlisko so zvýšeným záujmom o bývanie, novostavby rodinných a bytových domov, areál s domovom sociálnych služieb v blízkosti centra pôvodnej dedinskej časti. MČ Rača má do 25 000 obyvateľov, je okrajovou mestskou časťou hl.m. SR Bratislava.</i>	1,40
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V čase obhliadky sa na pozemkoch nachádzajú 5 podlažné stavby na bývanie - Domov dôchodcov s malometrážnymi bytmi alebo hotelovým ubytovaním, v uzatvorenom areáli - vysoké využitie pozemkov.</i>	1,05
k <sub>o</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste na ul. Pri Vinohradoch, Púchovskej, na opačnom konci MČ je železničná stanica Vinohrady.</i>	1,00
k <sub>f</sub> koeficient funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20

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

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 0,40$	1,2701
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{MJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2701$	<b>84,32 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

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

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

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### Úloha znalca:

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

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

parc. č. 2850/45 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 692 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/46 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 541 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/47 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 72 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m<sup>2</sup>,

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

parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 331 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,

parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1362 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,

parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 102 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,

parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,

parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,

parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,

parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50.

##### Odpoď 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 - **skupiny pozemkov** v k.ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy v rozsahu:

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

parc. č. 2850/45 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 692 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/46 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 541 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/47 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 72 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m<sup>2</sup>,

parc. č. 2850/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m<sup>2</sup>,

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

parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,



parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 331 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,  
 parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 1362 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,  
 parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 102 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,  
 parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,  
 parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,  
 parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,  
 parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m<sup>2</sup>, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50

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

V Bratislave dňa 5.11.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

#### IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2003106 SNM/20/105/MR zo dňa 2.11.2020 – elektronicky – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.11..2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
3. List vlastníctva č. 1248 – výpis zo dňa 1.11.2020, vytvorený cez [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), informatívny, údaje platné k 29.10.2020 – 4xA4
4. Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk) – 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020 – 2xA4
6. GP č. 73/2020 na vyznačenie duplicity a reštitučných nárokov zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49 Bratislava, IČO 517 869 07, bez overenia v katastrálnom konaní – 4xA4

---

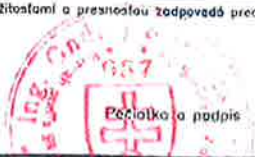

Spolu:

13xA4

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

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

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

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

# VÝKAZ VÝMER

str. 1

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

# VÝKAZ VÝMER

str.2

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
PK vložky	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inď opráv. osoba) adresa, (sídlo)
	LV	PK	KN	ha								m <sup>2</sup>	ha		
1248		422/15		445	zast.pl.						422/33	22	ost.pl. 37	Doterajší	
											422/15	331	zast.pl. 16 20	detto	
1248		2850/44		5022	ost.pl.						422/32	114	zast.pl. 16 20	pozemok v reštitučnom konaní	
											2850/44	3398	ost.pl. 37	Doterajší	
											2850/57	315	ost.pl. 37	detto	
											2850/60	459	ost.pl. 37	duplicitné vlastníctvo v prospech vlastníkov zapísaných na LV č.3617	
1248		2850/50		546	ost.pl.						2850/61	852	ost.pl. 37	Doterajší	
											2850/50	186	ost.pl. 37	detto	
											2850/58	101	ost.pl. 37	detto	
											2850/59	259	ost.pl. 37	detto	
Spolu:				f	5962							f	5962		

Legenda: kód spôsobu využitia 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom  
 34 Pozemok, na ktorom je manipulačné a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca ľahnému hospodárstvu  
 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, výsoká medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ...  
 kód druhu stavby 20 Iná budova

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

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



