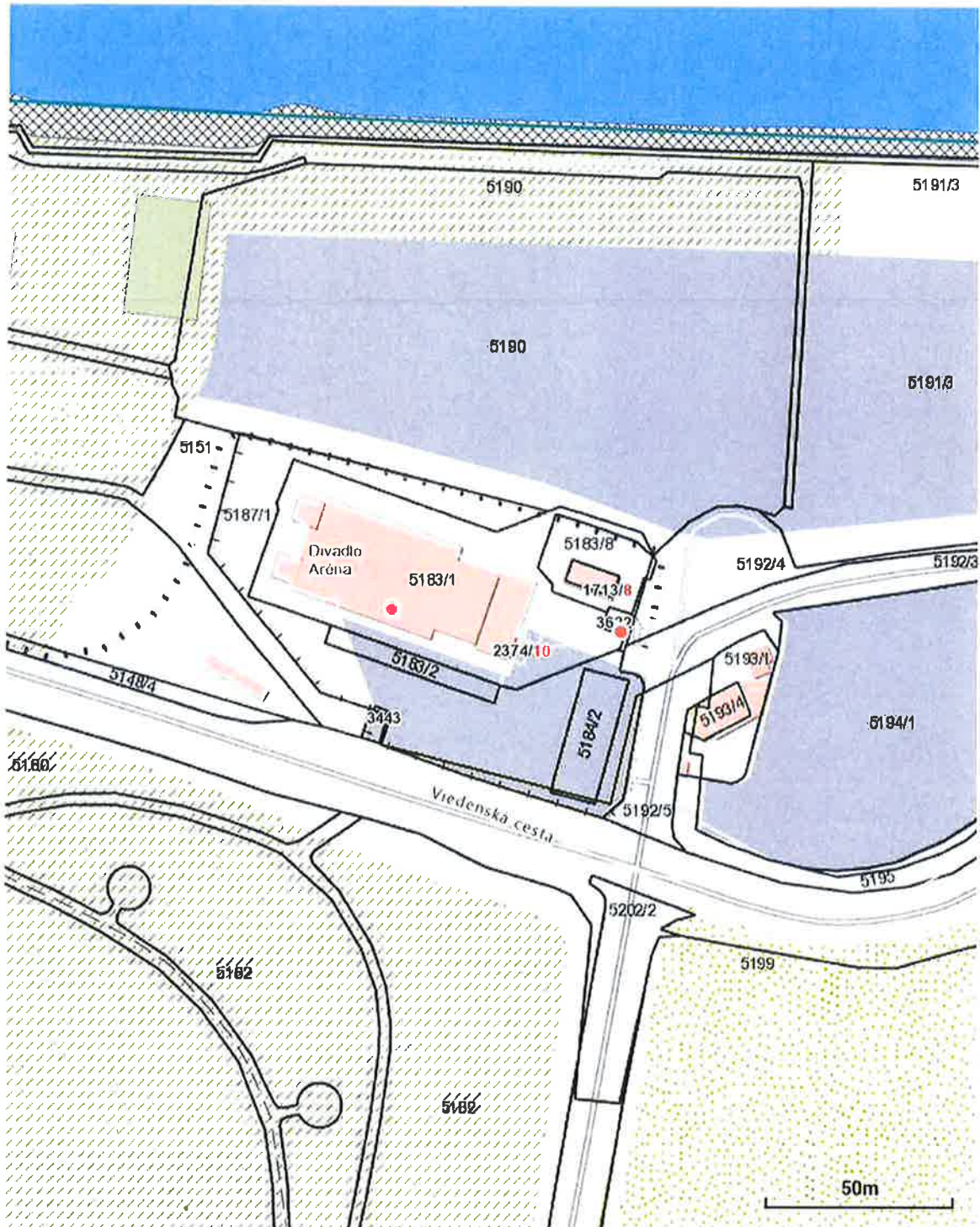


## 4. Divadlo Aréna

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





**Znalec:**

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

**Zadávatel':**

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

**Číslo spisu (objednávky):**

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

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 61/2020**

**Vo veci:**

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

pozemky C KN:

parc. č. 5183/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 243 m<sup>2</sup>, LV č. 1748

parc. č. 5184/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 400 m<sup>2</sup>, LV č. 2644

časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

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

časť parc. č. 5188, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 7 vo výmere 7 m<sup>2</sup>, diel 13 vo výmere 1 m<sup>2</sup>, diel 14 vo výmere 12 m<sup>2</sup> a diel 15 vo výmere 43 m<sup>2</sup>,

časť parc. č. 5190, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 8 vo výmere 1 m<sup>2</sup>, diel 25 vo výmere 1 m<sup>2</sup> a diel 26 vo výmere 1 m<sup>2</sup>,

časť parc. č. 5192/3, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 9 vo výmere 12 m<sup>2</sup> a diel 15 vo výmere 43 m<sup>2</sup>

časť parc. č. 5192/4, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 16 vo výmere 96 m<sup>2</sup>,

časť parc. č. 5151, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 3 vo výmere 223 m<sup>2</sup>,

časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:

parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 10 vo výmere 197 m<sup>2</sup>,

**Počet strán:** 96 z toho príloh: 60

**Počet vyhotovení:** 2+1 v archíve

## I. ÚVOD

### 1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení. Predmetom skúmania sú pozemky a stavba v areáli Divadla Aréna, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, hl.m. SR Bratislava, v rozsahu:

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

### pozemky C KN:

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

### časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

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

### časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:

- parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 10 vo výmere 197 m<sup>2</sup>,

### 1.2 Účel znaleckého posudku: Uzatvorenie zámennej zmluvy.

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

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

### 1.5 Podklady na vypracovanie posudku:

#### a) Dodané zadávateľom:

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

#### b) Získané znalcom:

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

z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností, aktualizácia 5.10.2020 - parcela registra E č. 6038.

5. Záznam skutkového technického stavu nehnuteľnosti a využitia (okrem interiéru stavby s.č. 1713).
6. Fotodokumentácia technického stavu a využitia pozemkov a exteriéru stavby s.č. 1713.
7. Doklad o veku stavby - výpis z evidencie NKP na Slovensku, dostupné na [www.pamiatky.sk](http://www.pamiatky.sk)
8. Prieskum trhu s realitami v danej lokalite.

#### 1.6 Použité právne predpisy a literatúra

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

#### 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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

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

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

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

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

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

#### POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

#### ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

#### Porovnávacía metóda

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

#### Metóda polohovej diferenciacie stavieb

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre:

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

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

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

kde:

TH - technická hodnota stavby [€],

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

#### Metóda polohovej diferenciacie pozemkov

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

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osidleniami 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>9)</sup> mimo zastavaného územia obcí.

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

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

kde

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

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

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

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

kde

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

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

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

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde:

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

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

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

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

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

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

- $k_Z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00)

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

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

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

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

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

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

### 1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

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

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

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

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



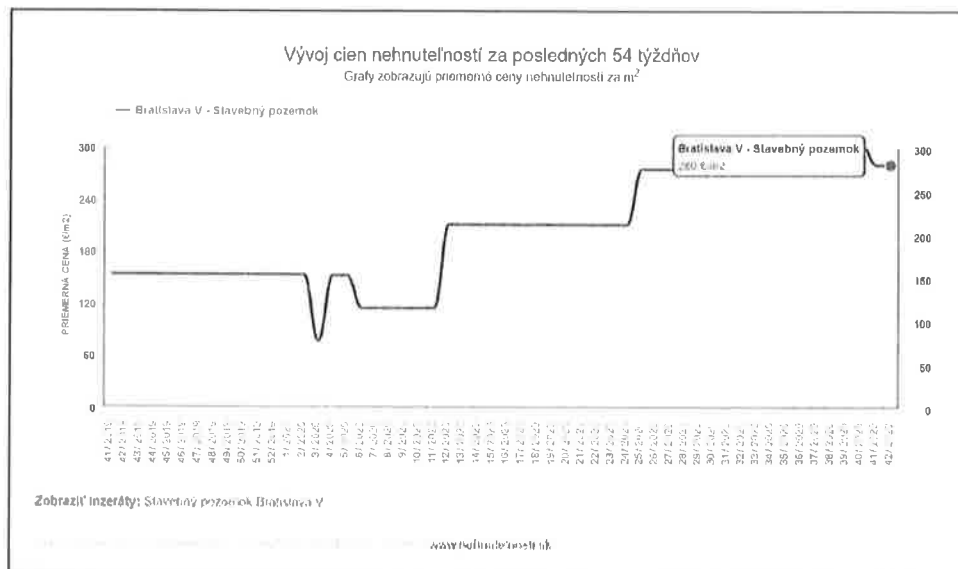
## II. POSUDOK

### 1. Všeobecné údaje:

#### a) Výber použitej metodiky:

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

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



Vývoj cien v grafickom vyjadrení vyplýva z inzerovaných - ponukových cien pozemkov v celom okrese Bratislava V, nerozlišuje pozemky podľa účelu využitia. Ceny sú dlhodobo oscilujúce okolo 200 eur/m<sup>2</sup>, v závislosti od stupňa stavebnej pripravenosti, veľkosti, svahovitosti a určeného využitia. Extrémy a anomálie sa vyskytujú najmä aktuálne v lokalite Jarovce alebo Rusovce pre perspektívu zlepšenia podmienok dopravy v území dobudovaním obchvatu. Pozemky s uvedenými ponukovými cenami majú majoritne rozdielne možnosti využitia - zastavania ako je predmet ohodnotenia, obvykle majú možnosť využitia na IBV. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti. Možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované.

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

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

ceny pozemku určeného na výstavbu pre bývanie. Ceny pozemkov v kúpnych zmluvách pod stavbami pre účely vysporiadania sa pohybujú v roku 2019 - 2020 na úrovni 100-170 eur/m<sup>2</sup>.

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

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ stavby s.č. 1713 na p.č. 5183/6 je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu s tým, že pri tvorbe sú zohľadnené špecifiká predmetnej nehnuteľnosti, je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Nakoľko predmet ohodnotenia je na liste vlastníctva evidovaný ako bytový dom a zároveň stavebnou charakteristikou a charakterom vybavenia zodpovedá rodinnému domu s jednou bytovou jednotkou - spĺňa atribúty rozpočtového ukazovateľa pre stavby rodinného domu. Vo výpočte východiskovej hodnoty je uvažované s RU podľa skutočného vyhotovenia - rodinný dom. Zatriedenie do JKSO a KS je vykonané podľa charakteru stavby - rodinné domy, jednobytové budovy.

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

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

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

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

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

Časť A: Majetková podstata

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

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

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

## Legenda:

Kód spôsobu využitia pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

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

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

## Tituly nadobudnutia:

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia, údaje sú verejne dostupné na [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), LV v prílohe posudku.

## Časť C: Ďarchy

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

Iné údaje: netýka sa predmetu ohodnotenia.

Poznámka: netýka sa predmetu ohodnotenia.

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

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

## Časť A: Majetková podstata

**Parcely registra „E“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Druh chr. neh	Umiest. Pozemku	Právny vzťah
6038	225	Zastavaná plocha a nádvorie	0		1	

## Legenda:

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

## Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

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

*Tituly nadobudnutia:*

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia, údaje sú verejne dostupné na [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), LV v prílohe posudku.

**Časť C: Ťarchy**

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

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

Poznámka: vid' list vlastníctva v prílohe posudku.

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

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

Časť A: Majetková podstata

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

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr. neh	Umiest. Pozemku	Právny vzťah
5184/2	400	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	

## Legenda:

Kód spôsobu využitia pozemku:

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

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

**Stavby**

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

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

## Legenda:

Kód druhu stavby:

9 - bytový dom

Kód umiestnenia pozemku: 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

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

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

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

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

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

*Tituly nadobudnutia:*

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia, údaje sú verejne dostupné na [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), LV v prílohe posudku.

Časť C: Ľarchy

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

Poznámka: Bez zápisu

#### **b.4) Geometrický plán č. 64/2020**

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

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

Časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:

- parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o **diel 10** vo výmere 197 m<sup>2</sup>,

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

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

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

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

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

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

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

Ako doklad o veku stavby s.č. 1713 bolo znalcom zadovážený výpis z evidencie NKP na Slovensku z verejne dostupného portálu [www.pamiatky.sk](http://www.pamiatky.sk).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

pozemky C KN:

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

časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

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

- časť parc. č. 5190, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 8 vo výmere 1 m<sup>2</sup>, diel 25 vo výmere 1 m<sup>2</sup> a diel 26 vo výmere 1 m<sup>2</sup>,
- časť parc. č. 5192/3, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 9 vo výmere 12 m<sup>2</sup> a diel 15 vo výmere 43 m<sup>2</sup>
- časť parc. č. 5192/4, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 16 vo výmere 96 m<sup>2</sup>,
- časť parc. č. 5151, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 3 vo výmere 223 m<sup>2</sup>, časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:
- parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 10 vo výmere 197 m<sup>2</sup>,

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

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

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

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

#### POPIS STAVBY

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

Záznam z obhliadky exteriéru stavby



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

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

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

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

#### **Dispozičné riešenie bytovej jednotky:**

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

**1. nadzemné podlažie:** bytová jednotka

**Povala:** sklad

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

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

#### **„Druh konštrukcie a materiálové vyhotovenie:**

Základy: zmiešaný kameň

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

Vnútorné nosné steny: tehlové murivo hr. do 40 cm

Vnútorné priečky: tehlové murivo hr. do 30 cm

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

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

Schody:

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

Povrch vonkajších stien: obklad z tehly „Klinker“,

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

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

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

Okná: drevené zdvojené

Klapiarske prvky a dažďové zvody z pozinkovaného plechu.

Konštrukcia krovu je pultová drevená

Strešná krytina Eternit

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

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



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

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREDENIE STAVBY

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

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

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY

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

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu - pre rodinný dom.

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

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

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

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

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

	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145
	<b>Spolu</b>	<b>415</b>	<b>798</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,629$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$ 

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

**TECHNICKÝ STAV**

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

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

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

Základná životnosť stavby: 250 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 87,98 %

Základná

zostatková

životnosť:

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

Zostatková životnosť:

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

Predpokladaná životnosť:

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

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

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

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

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Studňa vrтанá**

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

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 825 7 Studne a záchyty vody

**KS:** 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

**2.2.2 Prípojka elektriny**

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

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody

**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Katégória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

**Bod:** 7.1. NN prípojky

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

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

**Počet káblov:** 1

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

**Počet merných jednotiek:** 10 bm

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

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

**2.2.3 Prípojka vody zo studne**

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

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 1 Vodovod

**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

**2.2.4 Žumpa**

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

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

## 2.2.5 Prípojka kanalizácie do žumpy

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

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 3,0 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,629$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

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



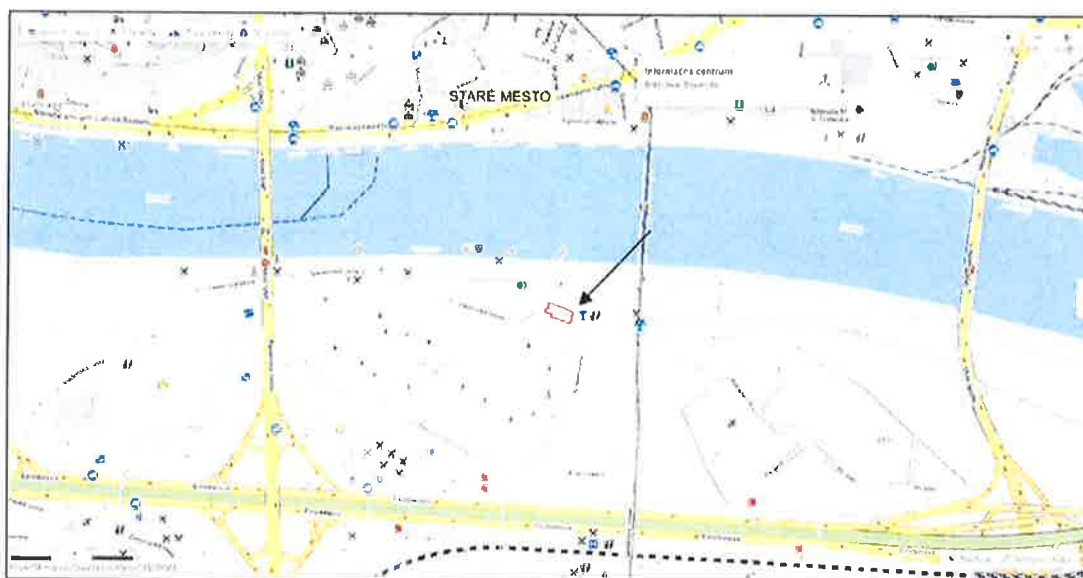
### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

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

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

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



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

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

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

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

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

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

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

**3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1 STAVBY**

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

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 2,0

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

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

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

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

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

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

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

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

**3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

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

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

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

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

V povyšujúcom faktore zohľadňujem najmä všeobecne zvýšený záujem o kúpu pozemku v danej mestskej časti s vysokou možnosťou využitia.

Redukujúci faktor je uplatnený z dôvodu veľkosti a tvaru pozemku a možnosti skutočného využitia.

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

Záznam z obhliadky a využitia pozemkov:





## 3.2.1.1 Podľa LV 1748 a GP 64/2020

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

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

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

	na vode, detskými ihriskami a mestskou plážou. Prístup do centra mesta je možný pešou chôdzou po Starom moste alebo Novom moste, lokalita s turistickým ruchom, širšie centrum.	
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia Prevažne spevnené plochy, betónové dlažby zámkové do piesku - parkoviská a areálové komunikácie k divadlu.	0,70
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy Územie mesta, doprava autobusová alebo električka cez Starý Most.	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty ) Kód využitia podľa UPI - 201, občianska vybavenosť, stabilizované územie. V skutočnosti ide o územie využívané ako areál k divadlu Aréna, s vodnou vežou a pôvodne s domčekom obsluhy strojníka tejto veže. Objekty sú evidované v	1,40
$k_T$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Plnohodnotné vybavenie IS v okolí stavby, domček odkanalizovaný do žumpy, voda zo studne, v areáli nie je plyn.	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote Záujem o kúpu pozemku na výstavbu v lokalite, s vysokým využitím je všeobecne zvýšený. Zároveň ide o lokalitu s turistickým ruchom.	1,30
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) Tvar skupiny pozemkov vzhľadom k situovaniu a ochrane kultúrnych pamiatok v území, nie je využiteľný na výstavbu, môže byť využívaný ako areálové a obslužné komunikácie pre zabezpečenie prístupu návštevníkov divadla. Iné využitie ako je súčasné neuvažujem.	0,50

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PI} = 1,70 * 0,70 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 1,30 * 0,50$	1,5161
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5161$	<b>100,65 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

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

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

## 3.2.1.2 Podľa LV 2644

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

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VHMJ = 66,39 €/m<sup>2</sup>

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



k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
	<i>Plnohodnotné vybavenie IS, domček odkanalizovaný do žumpy, voda zo studne, v areáli nie je plyn.</i>	
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
	<i>Záujem o kúpu pozemku na výstavbu v lokalite, s vysokým využitím je všeobecne zvýšený. Zároveň ide o lokalitu s turistickým ruchom.</i>	
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50
	<i>Tvar skupiny pozemkov vzhľadom k situovaniu a ochrane kultúrnych pamiatok v území, nie je využiteľný na výstavbu, môže byť využívaný ako areálové a obslužné komunikácie pre zabezpečenie prístupu návšteví divadla. Iné využitie ako je súčasné neuvažujem.</i>	

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PI} = 1,70 * 0,70 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 1,30 * 0,50$	1,5161
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHKJ} = V_{HMJ} * k_{PI} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5161$	<b>100,65 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

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

**3.2.1.3 Podľa LV 4833 a GP 64/2020**

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

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:** $V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

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

	<i>Kráľa, nábrežie Dunaja s promenádou, reštauráciami na vode, detskými ihriskami a mestskou plážou. Prístup do centra mesta je možný pešou chôdzou po Starom moste alebo Novom moste, lokalita s turistickým ruchom, širšie centrum.</i>	
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Prevažne spevnené plochy, betónové dlažby zámkové do piesku - parkoviská a areálové komunikácie k divadlu.</i>	0,70
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitiaestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava autobusová alebo električka cez Starý Most.</i>	1,00
$k_f$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Parcela registra E, určená na výstavbu, odčlenená GP 64/2020. Kód využitia podľa UPI - 201, občianska vybavenosť, stabilizované územie. V skutočnosti ide o územie využívané ako areál k divadlu Aréna, s vodnou vežou a pôvodne s domčekom obsluhy strojnika Lejto veže. Objekty sú evidované v</i>	1,40
$k_T$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Plnohodnotné vybavenie IS, domček odkanalizovaný do žumpy, voda zo studne, v areáli nie je plyn.</i>	1,40
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Záujem o kúpu pozemku na výstavbu v lokalite, s vysokým využitím je všeobecne zvýšený. Zároveň ide o lokalitu s turistickým ruchom.</i>	1,30
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Tvar skupiny pozemkov vzhľadom k siluovaniu a ochrane kultúrnych pamiatok v území, je len ťažko využiteľný na výstavbu, môže byť využívaný ako areálové a obslužné komunikácie pre zabezpečenie prístupu návšteví divadia. Iné využitie ako je súčasne neuvažujem.</i>	0,50

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 0,70 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 1,30 * 0,50$	1,5161
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5161$	<b>100,65 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

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

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení. Predmetom skúmania boli pozemky a stavba v areáli Divadla Aréna, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, hl.m. SR Bratislava, v rozsahu:

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

#### pozemky C KN:

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

#### časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

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

#### časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:

- parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 10 vo výmere 197 m<sup>2</sup>,

#### 2. ODPOVEĎ NA OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

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

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

#### pozemky C KN:

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

#### časti pozemkov C KN zapísaných na LV č. 1748:

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

#### časť pozemku E KN zapísaného na LV č. 4833:

- parc. č. 6038 - zastavané plochy a nádvoria, podľa GP č. 64/2020 ide o diel 10 vo výmere 197 m<sup>2</sup>,

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie. Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia,

ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

#### IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2002820 SNM/20/102/MR, zo dňa 15.10.2020 - 1xA4
2. Kópia katastrálnej mapy, informatívna, vytvorená dňa 6.10.2020 z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností - 1xA4.
3. List vlastníctva č. 1748, zo dňa 6.10.2020, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností, aktualizácia 5.10.2020 - parcely č. 5183/2, 5187/1, 5188, 5190, 5192/3, 5192/4, 5151 - výber 19xA4.
4. List vlastníctva č. 2644, zo dňa 6.10.2020, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností, aktualizácia 5.10.2020 - parcela č. 5184/2 a stavba s.č. 1713- domček obsluhy NKP - 13xA4.
5. List vlastníctva č. 4833, zo dňa 6.10.2020, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností, aktualizácia 5.10.2020 - parcela registra E č. 6038 - 7xA4.
6. Doklad o veku stavby - výpis z evidencie NKP na Slovensku, dostupné na [www.pamiatky.sk](http://www.pamiatky.sk) - 1xA4
7. Vybrané časti zo znaleckého posudku č. 75/2016, vypracovala Ing. Monika Nitková, pôdorys stavby a fotodokumentácia stavby - 3xA4.
8. Situačná schéma s vyznačením predmetu ohodnotenia a mapový podklad - 2xA4.
9. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020 - 9xA4
10. Geometrický plán č. 64/2020 na určenie vlastníckych práv, zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., bez overenia v katastrálnom konaní - 4xA4.

---

**Spolu:**

**60xA4**



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

Bratislava - Petržalka  
 18.08.2020

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 Bratislava 82109 IČO: 51786907		Kraj <b>Bratislavský</b>	Okres <b>Bratislava V</b>	Obec <b>Bratislava-Petržalka</b>
		Kat. územie <b>Petržalka</b>	Číslo plánu <b>64/2020</b>	Mapový list č. <b>Bratislava 9-0/43</b>
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b>			na úpravu hranice pozemkov p.č. 5187/1 a 5188 úpravou hraníc p.č. 5151, 5190, 5192/3,4 a určenie vlastníckych práv časti p.č. E-KN 603B, (nové p.č. 5187/1).	
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: <b>Ing. Marián Šmuka</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>18.08.2020</b>
Nové hranice boli v prírode označené <b>neoznačené</b>		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: <b>G1-1888/2020</b>
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <b>9543</b>		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z z. o geodézii a kartografii		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				Petržalka a púlpis 

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



# VÝKAZ VÝMER

str.2

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo 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, (ind opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	PK	KN	ha	m <sup>2</sup>								ha	m <sup>2</sup>		
<b>Stav podľa registra C KN</b>															
	1748		5151	1380	zast.pl.						5151	1157	zast.pl. 22	ako v stave právnom	
	2119		5183/1	3388	zast.pl.						5183/1	3313	zast.pl. 16 11	delto	
	2119		5183/8	450	zast.pl.						5183/8		zaniká		
	1748		5187/1	2695	zast.pl.						5187/1	3538	zast.pl. 18	delto	
			5187/2	214	zast.pl.						5187/2	14	zast.pl. 18	delto	
	1748		5188	19	zast.pl.						5188	159	zast.pl. 18	delto	
	1748		5190	3611	zast.pl.						5190	3720	zast.pl. 22	delto	
	1748		5192/3	1308	zast.pl.						5192/3	1260	zast.pl. 22	delto	
	1748		5192/4	1065	zast.pl.						5192/4	969	zast.pl. 22	delto	
Spolu:			2	4130							2	4130			

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, ...

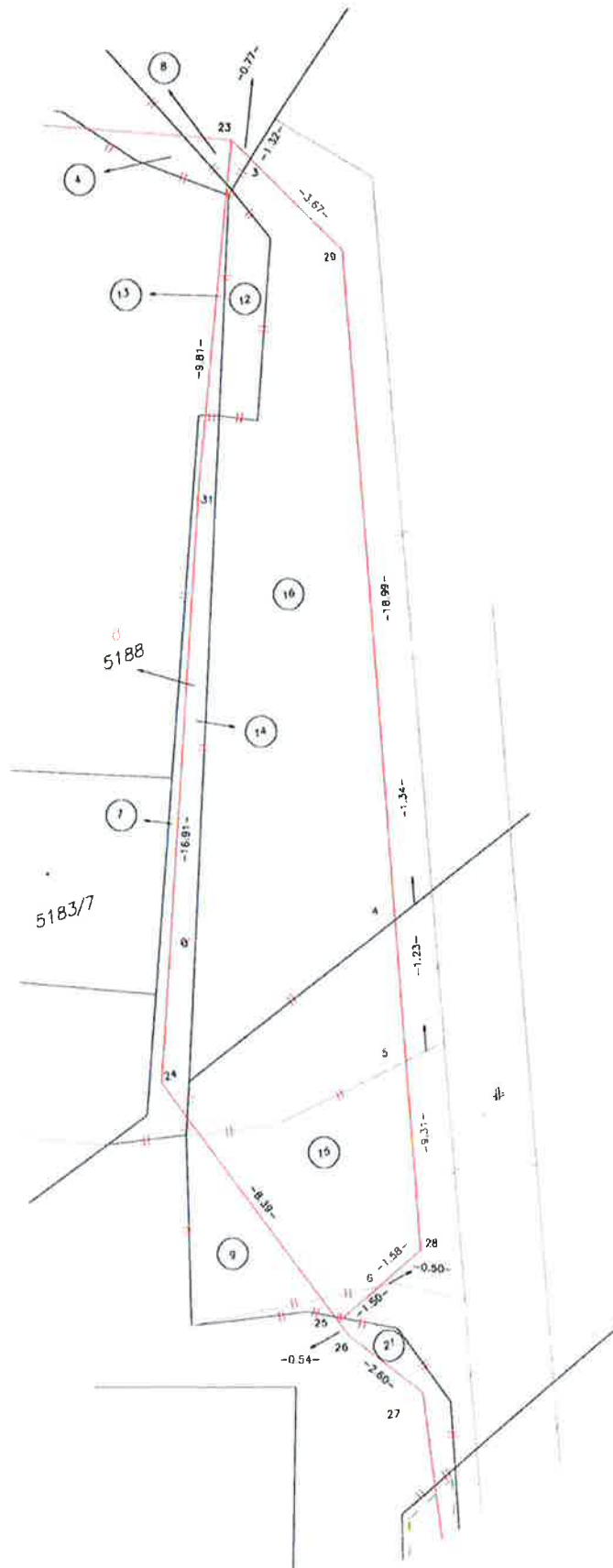
kód druhu stavby 11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

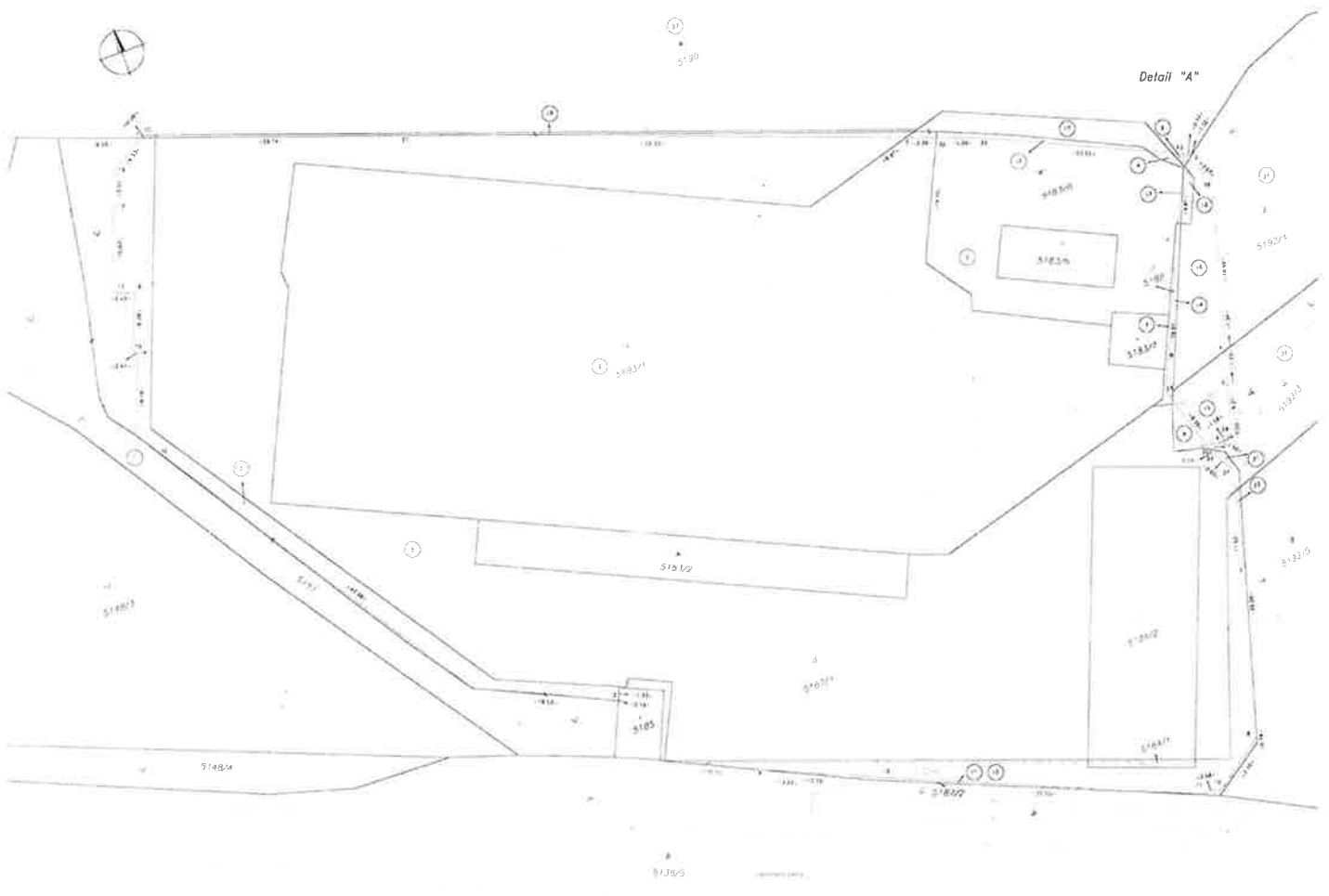
Poznámka č. 1: časť parcely pri bode 20, ktorou sa upravuje hranica medzi p.č. 5190 a 5187/1 má výmeru menšiu ako 1 m<sup>2</sup> a tak tu nevzniká diel

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

Poznámka č. 3: časť parcely pri bode 25, ktorou sa upravuje hranica medzi p.č. 5187/1 a 5188 má výmeru menšiu ako 1 m<sup>2</sup> a tak tu nevzniká diel

Detail "A"







# Divadlo Aréna, k.ú. Petržalka



predmet zámeny  
stavba s.č. 1713

vlastní BSK  
divadlo

predmet zámeny

Štadión ARTMEDIA Petrža



zámena s BSK  
nadobúdateľ HM SR BA



5190

5183/1

5183/8

5183/6

5188

5183/7

5192/4

5192/3

5183/2

d  
5187/1

5184/2

5184/1

5193/1

d  
5193/4

#  
5194/1

6038

d  
5187/2

d  
5192/5

d  
5193/3

d  
5193/2

d  
5193/1

#  
5161

#  
5136/5

v  
5162

v  
5195

Viedenská cesta

v  
5182

#  
5202/2

štadión ARTMEDIA Petržalka

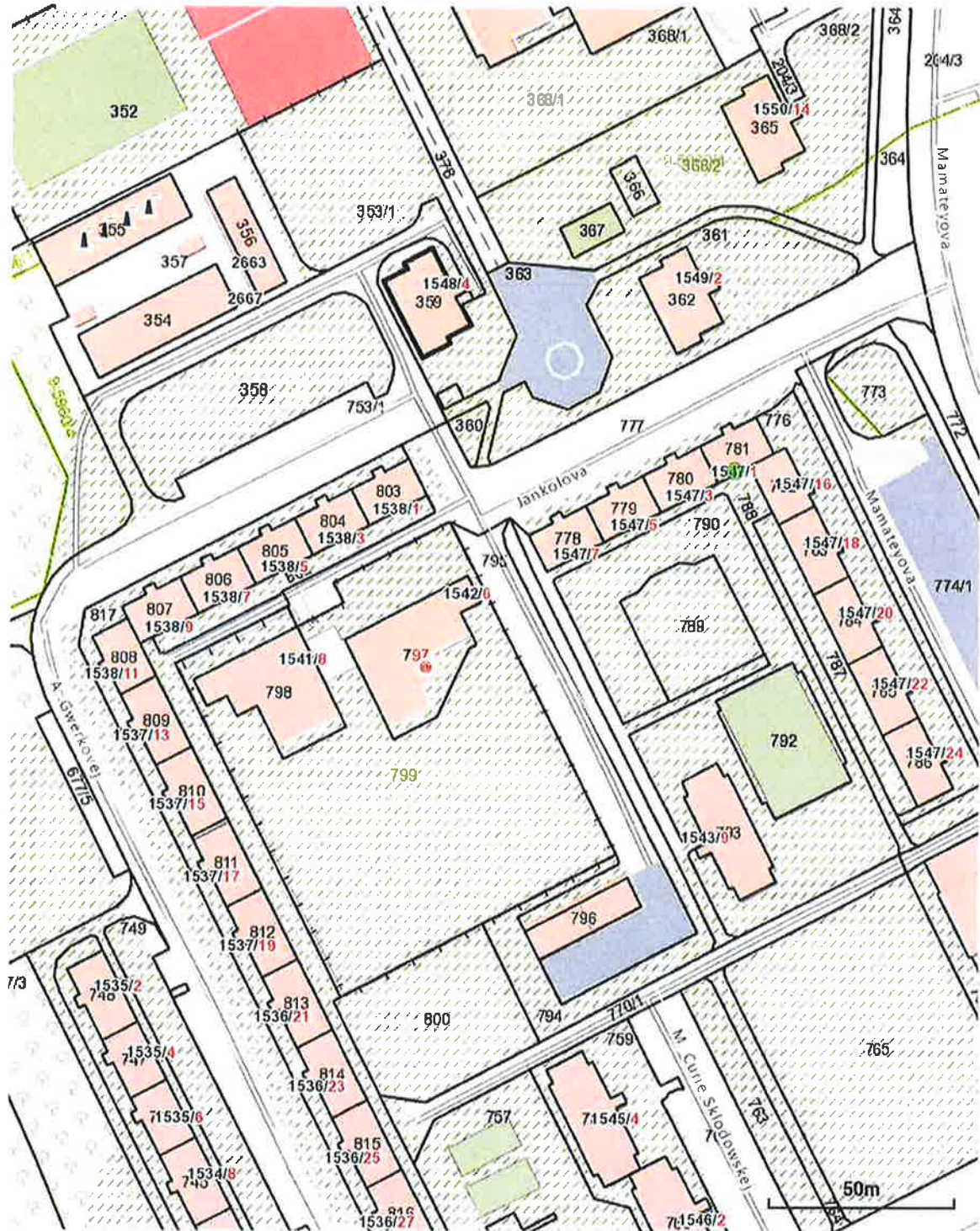
#  
5199





## 5. Jankolova

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





**Znalec:**

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

**Zadávateľ:**

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

**Číslo spisu (objednávky):**

písomne č. OTS 2002265 SNM/20/079/MR zo dňa 13.8.2020

## **ZNALCKÝ POSUDOK**

**číslo 70/2020**

**V právnej veci:**

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:  
pozemku v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 797, zast. plochy vo výmere 842m<sup>2</sup>  
na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

**Počet strán:** 21 z toho príloh: 8

**Počet vyhotovení:** 2+1 archív

## I. ÚVOD

### 1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 797, zast. plochy vo výmere 842m<sup>2</sup> na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

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

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

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

### 1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

#### a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2002265 SNM/20/079/MR zo dňa 13.8.2020 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z [www.zbgis.sk](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 26.10.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 26.10.2020, vytvorený cez [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 797
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 25.10.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.

### 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mipress, 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

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 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 diferenciácie.

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

#### Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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 diferenciácie

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

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

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

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 zvyšujúcich 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 redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

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

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

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

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

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

§ 1

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

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

(2) Tento zákon sa primerane vzťahuje aj na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, okrem pozemkov vo vlastníctve cirkvi, 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 katastrí nehnuteľností je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli zistené.

## II. POSUDOK

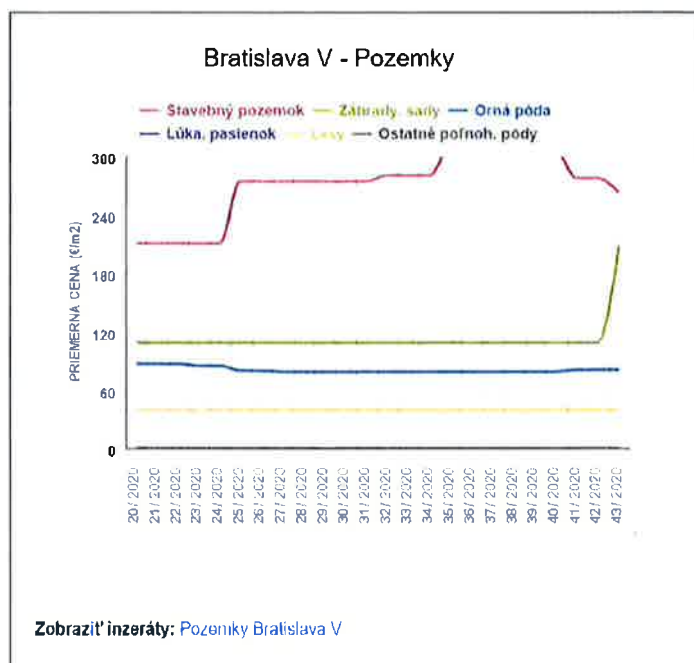
### 1. Všeobecné údaje:

#### a) Výber použitej metodiky:

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

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

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava V je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli [www.nehnuteľnosti.sk](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 260 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 pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

**List vlastníctva č. 1748** (výber strán s predmetom ohodnotenia, ostatné dostupné na [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk)):

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, obec BA MČ Petržalka. Pozemok je evidovaný v registri „C“ na katastrálnej mape:

Časť A: Majetková podstata

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

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využitia	Právny vzťah	Druh chr. N.	Umiest. pozemku
797	842	Zastavaná plochy a nádvorie	16	5		1

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

#### Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

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

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

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

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



Účastník právneho vzťahu: Vlastník  
1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku  
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

Informatívna a obmedzujúca poznámka sa netýka predmetu ohodnotenia-

#### Časť C: Ťarchy

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

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

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.10.2020 – nehnuteľnosť – pozemok zastavaný budovou pôvodne školského zariadenia, v súčasnosti je dvojpodlažná budova prístupná na samostatne na druhé podlažie vonkajším schodiskom a samostatne na 1. podlažie, v budove sa nachádzajú prevádzky služieb. Pozemok je voľne prístupný z okolitých spevnených plôch – chodníkov, alebo z dvora, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol zaznamenaný stav nehnuteľnosti - pozemku, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti . z ulice Jankolova, verejná komunikácia. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

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

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z dodanej UPI z 17.8.2020 – kód 202. Pozemok p.č. 797 je zastavaný budovou pôvodne materskej školy, v čase obhliadky je využitie odlišné.

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

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

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

- Na liste vlastníctva k pozemku alebo k stavbe nie sú uvedené – zapísané v časti ťarchy práva stavby na tomto pozemku. K stavbe umiestnenej na tomto pozemku sa s najväčšou pravdepodobnosťou viaže zákonné vecné bremeno, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, podľa zák. č. 66/2009 Z.z. (§4 ods.1) *Ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok*
- Pre účely znaleckého posudku na skutočnosť umiestnenia stavby na pozemku p.č. 797 ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliadam.

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

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

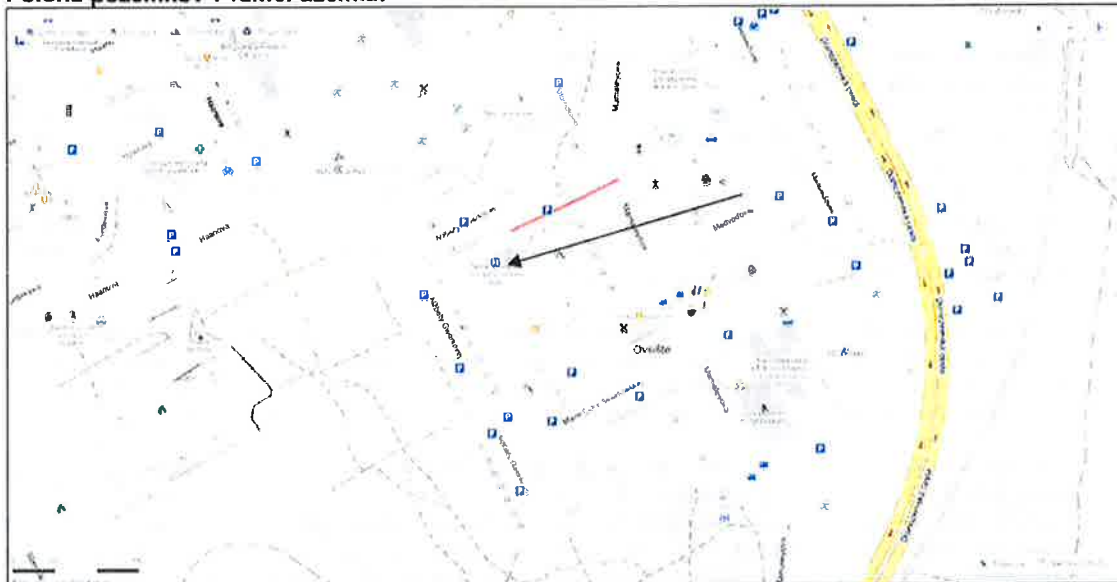
#### g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavba na pozemku nie je predmetom ohodnotenia.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

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

### Poloha pozemkov v rámci územia:



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

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí. K pozemkom sa v zmysle dodanej ÚPI zo dňa 17.8.2020 viažu regulatívy s kódom 202 – občianska vybavenosť v stabilizovanom území (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia - o.i. zariadenie školstva, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu....).

#### • Lokalita č. 2. – Jankolova 6

Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 797 funkčné využitie územia: občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie.

občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202 (tabuľka C.2.202 v prílohe listu)  
**Podmienky funkčného využitia plôch:** územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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

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



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

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Jankolova, cez pozemok p.č. 799 – pôvodný dvor k materskej škole, ktorý je vo vlastníctve MČ Petržalka. Parkovisko pred objektom, slepá ulica. Na pozemku sa nachádza stavba, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

## 2.1 Pozemok p.č. 797 k.ú. Petržalka

Ide o pozemok p.č. 797, v celosti, nepravidelného takmer trojuholníkového tvaru s celkovou výmerou 842 m<sup>2</sup>, situovaný vo vnútrobloku obytných domov na Jankolovej ulici. Pozemok je v k.ú. Petržalka, v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok občianskej vybavenosti v stabilizovanom území, kód využitia 202 (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia o.i. aj na zariadenie školstva, služby...). Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva, avšak záujem je najmä o pozemky s vysokou možnosťou využitia - pre účely hromadného bývania a polyfunkčné účely, viac ako 4 podlažné budovy. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný. Redukujúci faktor je uplatnený, z titulu prístupu na pozemok cez parcelu dvora z p.č. 797, ktorá je vo vlastníctve MČ Petržalka, stavba je vo vlastníctve BSK a pozemok pod stavbou – predmet ohodnotenia vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava. Právo prechodu nie je evidované na liste vlastníctva. 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, objektívizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise všeobecnej hodnoty.

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

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí (školy, škôlky, služby v nebytových priestoroch pod domami, rekreačná oblasť dostihovej dráhy, obchodný dom Ovsíšte, lekáreň, kostol).</i>	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V čase obhliadky sa na pozemku nachádza dvojpodlažná stavba s funkčným využitím ako zariadenie pre školstvo, a služby, občianska vybavenosť územia so štandardným vybavením - nízke využitie pozemku.</i>	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste Mamateyovej.</i>	1,00

$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná zóna - bežné sídlisko s plným vybavením, využitie pozemku je nízke - možnosť umiestnenia občianskeho vybavenia - stavby školských zariadení vo vnútrobloku obytných domov.</i>	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Pozemok je rovinný, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla.</i>	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa 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	0. nevyskytuje sa <i>Použitia redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby školského zariadenia umiestnenej na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)". Redukujúci faktor je uplatnený z titulu prístupu na pozemok z verejnej komunikácie po pozemku vo vlastníctve MČ Petržalka.</i>	0,95

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

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

**VYHODNOTENIE**

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

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

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 797, zast. plochy vo výmere 842m<sup>2</sup> na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

**Odpoveď na úlohu zadávateľa:**

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

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 797,

zast. plochy vo výmere 842m<sup>2</sup> na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie, kde na stavbu školského zariadenia na p.č. 797 nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihladané ako na záťaž tohto pozemku.

Metódu polohovej 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 neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ohodnotenie je vykonané pre skupinu pozemkov spoločne s rovnakými podmienkami možností využitia.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Podľa LV č. 1748 - pod budovou pôvodného školského zariadenia - parc. č. 797 (842 m <sup>2</sup> )	111 522,90
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>111 522,90</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>112 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvanásťtisíc Eur</b>	

V Bratislave dňa 27.10.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

## IV. PRÍLOHY

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

Spolu:

8xA4

ih.  
A  
352

A

# Zariadenie Jankolova 6, k.ú. Petržalka

368/1

V.  
353/1

355

d  
357

356

354

A. Guekovej

359

353/2

ih.  
366

368/2

365

ih.  
367

#  
363

362

V.  
361

V.  
358

V.  
360

predmet zámeny

Jankolova

#  
777

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

ih.  
d  
799

vlastní MČ-Petržalka

MŠ budova BSK

797

798

#  
795

#  
788

778

779

780

781

782

783

V.  
787

ih.  
A  
789

ih.  
A  
792

793

V.  
790

796

770/1

753/3

747

#  
753/1

746

V.  
749

745

A. Guekovej

ih.  
A  
800

770/1

761

V.  
759

#  
754

V.  
763

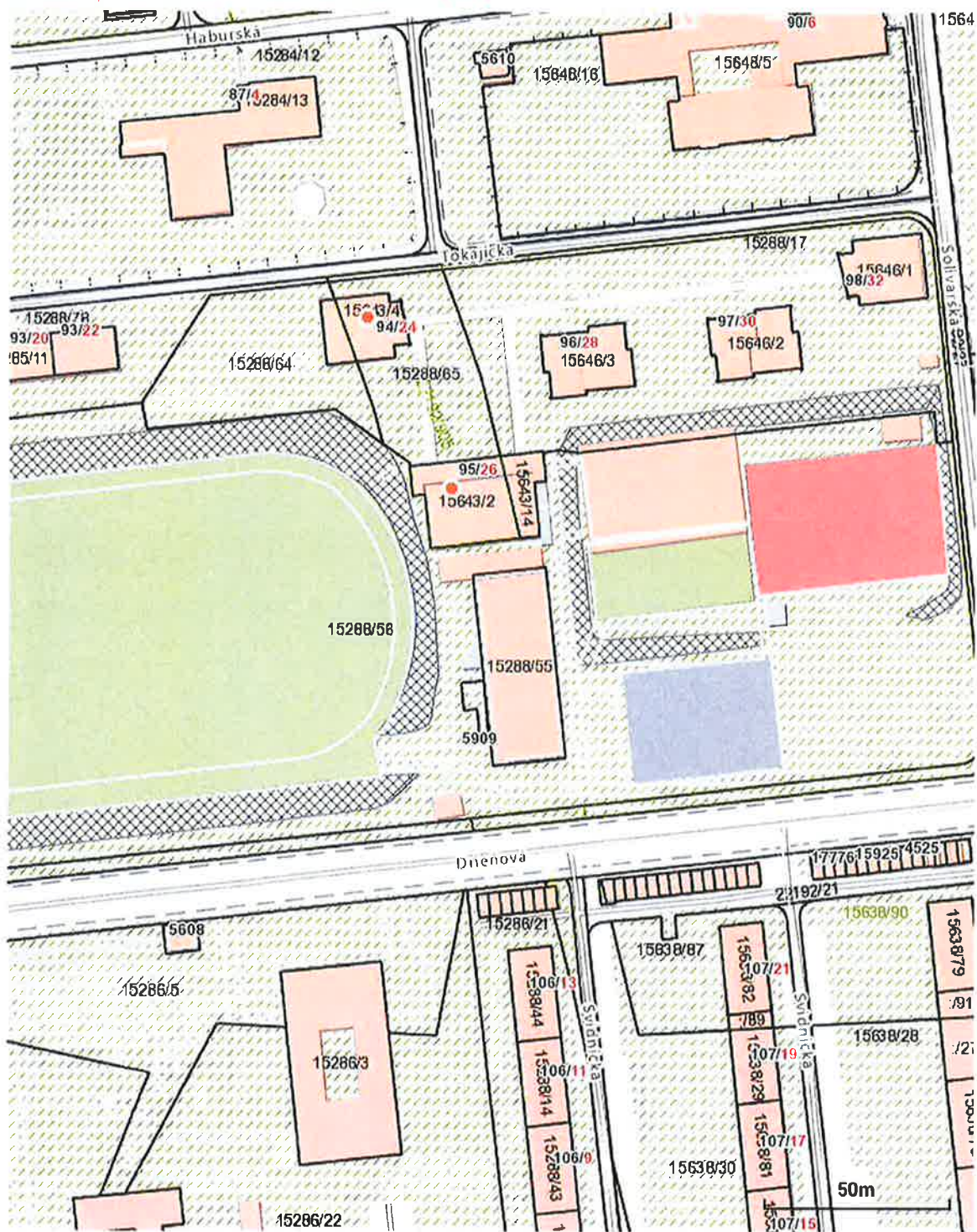
V.  
765





## 6. Tokajicka

Bratislavský > Bratislava II > Bratislava Ružinov > k.ú. Ružinov





**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

**Zadávateľ:**

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

**Číslo spisu (objednávky):**

písomne č. OTS 2002754 SNM/20/100/MR zo dňa 8.10.2020

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 81/2020

**V právnej veci:**

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

**Počet strán:** 24 z toho príloh: 10

**Počet vyhotovení:** 2+1 archív

## I. ÚVOD

### 1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania sú: novovytvorené pozemky v k.ú. Ružinov z časti pozemku „E“ KN parc. 22192/905 podľa GP č. 70/2020, parc.č. 15288/65 (diel 1), 15288/105 (diel 2), 15643/2 (diel 3), 15643/4 (diel 4), vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

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

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

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

ku dňu obhliadky 9.11.2020

**1.5 Podklady na vypracovanie posudku :**

a) Dodané zadávateľom :

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

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 10.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 10.11.2020, vytvorený cez [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. registra „E“ 22192/905, k.ú. Ružinov
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 9.11.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemku – súčasť textu posudku.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.

**1.6 Použité právne predpisy a literatúra:**

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 66/2009 Z. z., zákon o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: [www.katasterportal.sk](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 všeobecné hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

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

**ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

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

**Porovnávací metóda**

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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 diferenciácie**

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

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

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

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

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 obecne 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 redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

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

Pri závodách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

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

Text pre zatriedenie jednotlivých objektívizačných 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 svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len „pozemok pod stavbou“)

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

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

§ 4

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

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

## II. POSUDOK

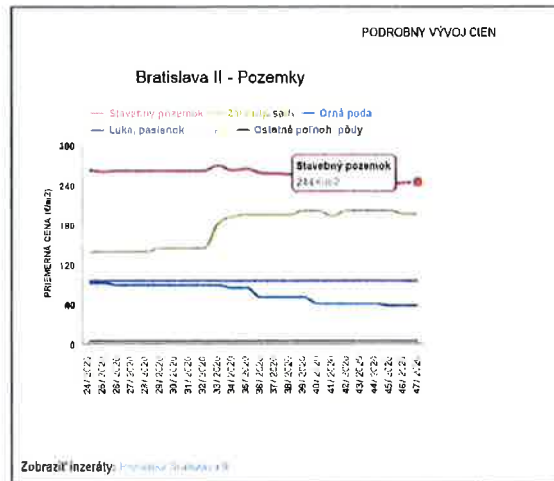
### 1. Všeobecné údaje:

#### a) Výber použitej metódy:

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

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

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava II je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli [www.nehnuteľnosti.sk](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 – duplicitou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 240 eur/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 :

##### b1) Výpis z katastra nehnuteľnosti (dostupné na [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk)):

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

Časť A: Majetková podstata

##### Parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu

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

Legenda:

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

##### List vlastníctva č. 7868

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

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

1	Vid' list vlastníctva v prílohe posudku
---	---

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

Spoluvlastnícky podiel: /

##### b.2) Geometrický plán č. 70/2020

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



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

Novovzniknuté parcely sú v návrhu geometrického plánu v rozsahu:

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

Kód druhu pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.11.2020 – nehnuteľnosť – pozemok je zastavaný budovou školského zariadenia – gymnázium so vstupom z Tokajickej ulice a dvorom. Pozemok je prístupný pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov, areálu školy, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol zaznamenaný stav nehnuteľnosti - pozemku, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti - verejná komunikácia Tokajicka – jednosmerná, úzka ulica. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

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

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z dodanej UPI z 17.8.2020 – kód 201. Odčlenené pozemky sú súčasťou skupiny pozemkov zastavanými stavbou školy s 2 podlažiami, s prístupom z verejnej komunikácie. IS v území zistené v plnom rozsahu.

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

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

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

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

K stavbe umiestnenej na tomto pozemku sa s najväčšou pravdepodobnosťou viaže zákonné vecné bremeno, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, podľa zák. č. 66/2009 Z.z. (§4 ods.1) *Ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok*

Pre účely znaleckého posudku na skutočnosť umiestnenia stavby na pozemku ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliadam.

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

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

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

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

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

ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

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

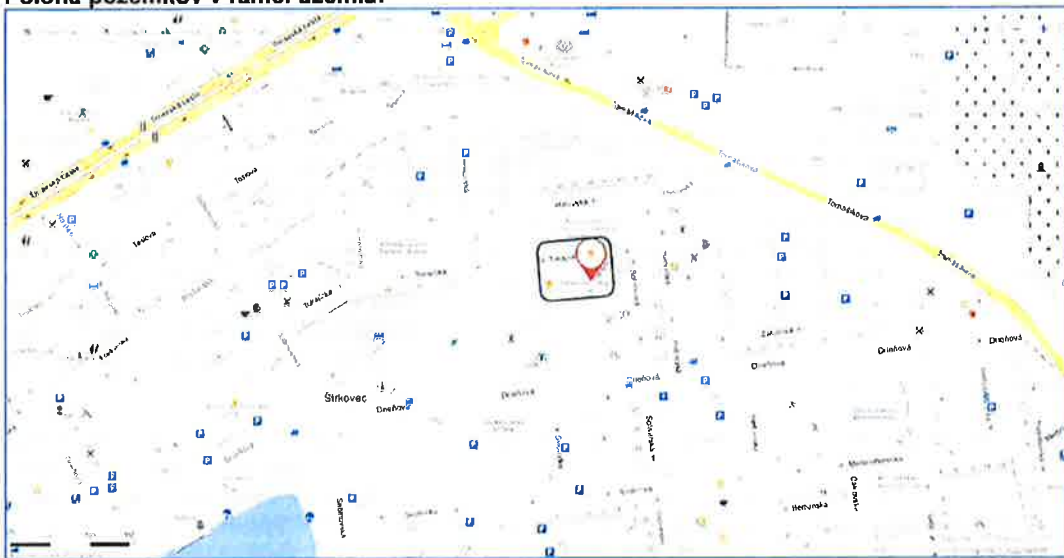
## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

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

Prístup k pozemkom je po asfaltovej komunikácii miestneho významu. V okolí je obmedzená možnosť parkovania – úzke ulice, jednosmerné, parkovanie vyťažené. Mestská hromadná doprava je reprezentovaná autobusmi na Tomášikovej a autobusmi, trolejbusmi na ul. Trnavská cesta.

### Poloha pozemkov v rámci územia:



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

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

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

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

<b>D) katastrálne územie: Ružinov</b>	
pozemok parc. číslo:	22192/905 reg. E KN, 15288/65, 15643/4, 15643/2 podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Ružinov
blížia lokalizácia pozemku v území:	Tokajčeka ul. č. 24
<p>Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 22192/905 reg. E KN, 15288/65, 15643/4, 15643/2 funkčné využitie územia: <b>funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 (tabuľka C.2.201 v prílohe listu). Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie.</b></p>	

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

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



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

Pristup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Tokajčicka. Na pozemkoch sa nachádza stavba, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti. Riziko spojené s užívaním je vlastníctvo len časti pozemkov pod stavbami, kde ostatné časti sú predmetom určenia vlastníctva s obmedzením nakladania s nehnuteľnosťou. Iné riziká neboli zistené.

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

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

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

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

**2.1.1 Metóda polohovej 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.

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

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

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

	100 000, MČ Ružinov je vyhľadávaná oblasť na bývanie s počtom obyvateľov do 75 tis.	
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením  Súčasnú využitiu v súlade s UPI - budova školstva s príslušenstvom, občianska vybavenosť vo vnútrobloku v MČ Ružinov v husto obývanej oblasti.	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy  Pozemok v meste, prístup k MHD do 3 min pešou chádzou na ul. Drieňova, Trnavská cesta alebo Tomášikova - autobus. V MČ sa nachádza aj električková a trolejbusová doprava.	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)  Prevláda obytná zóna s plným vybavením, využitie pozemku je v súlade s UPI - budova občianskej vybavenosti - školstvo, nízke využitie pozemku, areálové stavby školských zariadení vo vnútrobloku obytných domov, podľa UPI kód 201, prípustné max 30% plochy z celkovej plochy podlaží využiteľnej na bývanie.	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)  Plné vybavenie bežného sídliska, v ulici je verejný rozvode EE, SV, kanalizácie, plynu. V sídlisku - susedstve - je aj diaľkový rozvod UK.	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa  Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa - vlastníka stavby pre vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým využitím, pre účely bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)  Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby školského zariadenia umiestnenej na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)". Redukujúci faktor je uplatnený z titulu veľkosti výmery parcely pod budovou školy. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu prerušenia celistvosti vlastníctvom tretích osôb, čím niektoré pozemky pod budovou školy nebudú ucelené, s rizikovým nakladaním s nehnuteľnosťou formu kúpy a predaja.	0,60

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	1,3500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3500$	<b>89,63 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

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

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

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania boli: **novovytvorené pozemky v k.ú. Ružinov z časti pozemku „E“ KN parc. 22192/905 podľa GP č. 70/2020, parc.č. 15288/65 (diel 1), 15288/105 (diel 2), 15643/2 (diel 3), 15643/4 (diel 4), vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

**Odpoveď na úlohu zadávateľa:**

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

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: **novovytvorené pozemky v k.ú. Ružinov z časti pozemku „E“ KN parc. 22192/905 podľa GP č. 70/2020, parc.č. 15288/65 (diel 1), 15288/105 (diel 2), 15643/2 (diel 3), 15643/4 (diel 4), vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie, kde na stavbu školského zariadenia na tejto parcele nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihladané ako na záťaž tohto pozemku.

Metódu polohovej 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>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Podľa GP 70/2019 - parc. č. 15288/65 Diel 1 (1 278 m <sup>2</sup> )	114 547,14
Podľa GP 70/2019 - parc. č. 15288/105 Diel 2 (42 m <sup>2</sup> )	3 764,46
Podľa GP 70/2019 - parc. č. 15643/2 Diel 3 (529 m <sup>2</sup> )	47 414,27
Podľa GP 70/2019 - parc. č. 15643/4 Diel 4 (253 m <sup>2</sup> )	22 676,39
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>188 402,26</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>188 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemdesiatosemtisíc Eur</b>	

V Bratislave dňa 15.11.2020

Doc. Ing. Naďa Antoňová, PhD.

#### IV. PRÍLOHY

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

Spolu:

10xA4





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

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

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

Vyhoviteľ <b>Niologik s.r.o.</b> Miletičová 49 Bratislava 82109 IČO: 51786907		Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Bratislava II</i>	Obec <i>Bratislava-Ružinov</i>
		Kat. územie <i>Ružinov</i>	Číslo plánu <i>70/2019</i>	Mapový list č. <i>Pezinok 8-9/42</i>
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b>				
<i>na určenie vlastníckych práv          22192/905 a oddelenie p.č.          15288/105</i>				
Vyhoviteľ Dňa: <i>15.08.2020</i>		Autorizačne overil Dňa: <i>18.08.2020</i>		Úradne overil Mena: <b>Ing. Monika Vlčková</b>
Mena: <i>Ing. Ondrej Kozlovský</i>		Mena: <i>Ing. Ondrej Kozlovský</i>		Dňa: <i>21-09-2020</i>
Dňa: <i>15.08.2020</i>		Dňa: <i>18.08.2020</i>		Číslo: <i>61-1384/2020</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>neoznačené</i>		Náležitosti a prenosou zodpovedajú príslušným		Úradne overená podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartodfélii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>7138</i>				
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, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
	LV	KN-E	KN-C	ha								m <sup>2</sup>	ha		
7868	22192/905	Pôvodná k.ú. Bratislava		2109	ost.pl.	1	15288/65	1278			( 22192/905			zaniká )	Doterajší
						2	15288/105	42							
						3	15643/2	529							
						4	15643/4	253							
<b>Stav právny</b>															
								22192/905	1278	15288/65	1278	zast.pl.	18	Doterajší	
								22192/905	42	15288/105	42	ost.pl.	29	detto	
								22192/905	529	15643/2	529	zast.pl.	16 20	detto	
								22192/905	253	15643/4	253	zast.pl.	16 20	detto	
Spolu:				2109				2102	2102			2102			
<b>Stav podľa registra C KN</b>															
										15288/65	1278	zast.pl.	18	ako v stave právnom	
										15288/80	833	ost.pl.	29	detto	
										15288/105	42	ost.pl.	29	ako v stave právnom	
										15643/2	529	zast.pl.	16 20	detto	
										15643/4	253	zast.pl.	16 20	detto	
Spolu:				2935							2935				

Legenda: kód spôsobu využitia 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom  
 18 Pozemok, na ktorom je dvor  
 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok ...  
 kód druhu stavby 20 Iná budova

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

15284/12

15648/3

15648/16

22192/25

# 22192/24

Tokajcsó

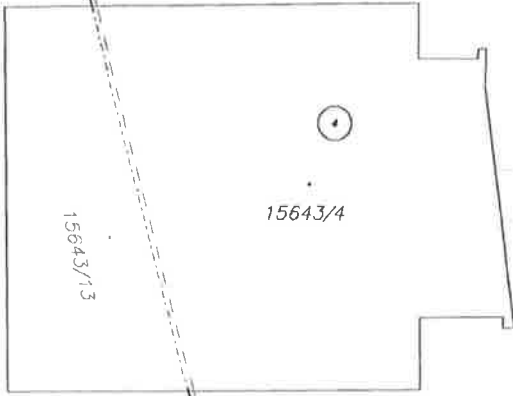
-30.76-

-31.64-

15288/78

15288/105

15288/80



15643/13

15643/4

15288/17

15288/64



(22192/005)



15288/65



15643/14



15643/2

15288/56



