

12. Bullova

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



Znalec:

Doc. Ing. Naďa Antořová, PhD.
Brižiřská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávatel:

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

Číslo spisu (objednávky):

písomne č. OTS 2002752 SNM/20/098/MR zo dňa 8.10.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 79/2020

V právnej veci:

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

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

Počet strán: 35 z toho príloh: 20

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

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

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

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

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

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 2.11.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

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

b) Získané znalcom :

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

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

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

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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

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

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

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

Príloha č. 3 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 pohnutkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

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

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

Metóda polohovej diferenciacie

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

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo

zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

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

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

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

kde

M – výmera pozemku v m²

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

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

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

kde

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

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

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1

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

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

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

§ 4

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

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v zmysle údajov v GP 63/2020, ktorý nie je overený v katastrálnom konaní.

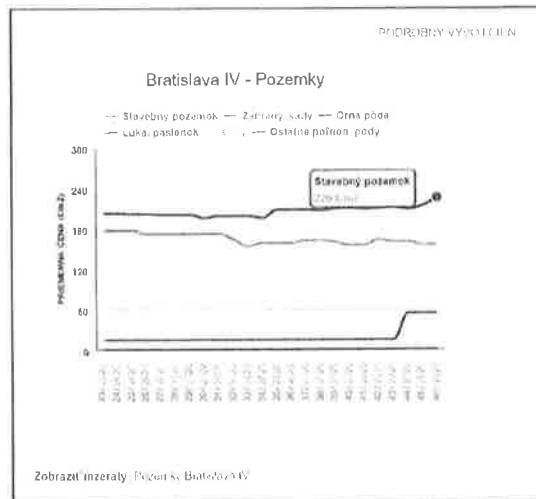
II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá je predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostatných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.). Ponúkané sú v inzertných portáloch ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre bývanie. Pozemky s uvádzanými ponukovými cenami majú rozdielne možnosti využitia - zastavania - ako je predmet ohodnotenia (skutočné využitie – pozemky pod objekty občianskej vybavenosti - školstvo), obvykle majú možnosť vysokého využitia – viacpodlažná, komerčná bytová zástavba, alebo výmeru vhodnú na stavbu pre rodinné bývanie - IBV. Priemerná cena pozemkov uvádzaná v štatistikách realitných portálov je spracovaná z celého okresu Bratislava IV. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava IV je zobrazený tiež v nasledujúcom grafe, kde spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 226 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b1) Výpis z katastra nehnuteľnosti:

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

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh chr. N.	List mapy
2748/3	90	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5		1822
2745/9	1099	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1			1822
2748/1	3118	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5		1822
2745/10	26	Zastavaná plocha a nádvorie	18	1			1822

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

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

Stavby

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

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nie je založený

b.2) Geometrický plán č. 63/2020

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

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

Novovzniknuté parcely sú v návrhu geometrického plánu v rozsahu:

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

Kód druhu pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

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

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

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

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

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

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

Nenachádzam nezrovnalosti v technických podkladoch so skutočným záznamom na obhliadke.

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

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, informatívny výpis z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Predmet ohodnotenia nie je evidovaný na liste vlastníctva, je evidovaný v registri „C“ na katastrálnej mape, listy vlastníctva nie sú k pozemkom založené.

K predmetu ohodnotenia neboli zistené farchy.

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

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

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

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

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

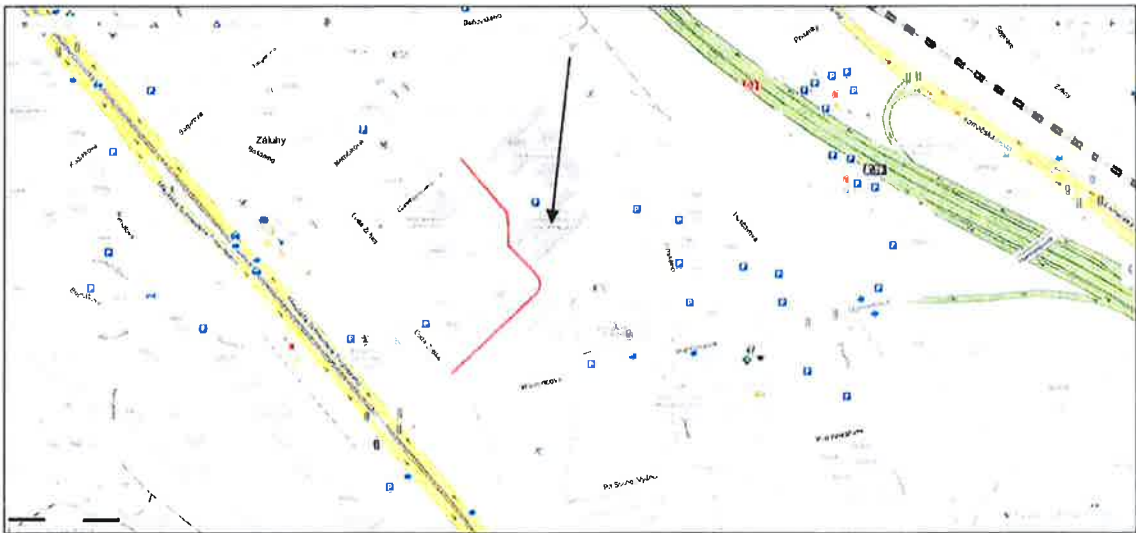
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na pozemkoch nie sú predmetom ohodnotenia (bloky školskej budovy na Bullovej 2, Dúbravka).

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

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

Poloha pozemkov v rámci územia:



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

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

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

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

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

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

Funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

Podmienky funkčného využitia plôch: územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parkeru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

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

Iné ako súčasné využitie neuvažujem, vyššie využitie neuvažujem.

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





c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

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

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

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

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

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

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

2.1.1 Metóda polohovej 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.

Podľa GP 63/2020 - nový stav

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

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>MČ Dúbravka je obytnou zónou a súčasťou hl.m. SR Bratislava s počtom obyvateľov cca 35 000, okrajová časť mesta</i>	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V čase obhliadky je skupina pozemkov využívaná ako prevažne časti príľahlých pozemkov - chodníkov a časti pozemkov pod budovou areálu školy na ul. Bullova, dvojpodlažná rozložitá budova - nízke využitie pozemku</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v mieste na ul. SCH. Trnavského - električky a autobusy, alebo na Harmincovej - autobusy, spojenie s diaľničným obchvatom.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Podľa UPI ide o stabilizované územie využitie s kódom 201- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Prevládajúca zástavba je bytová - HBV, vo vnútroblokoch vybavenie sídliska prevažne zariadenia zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, školstva.</i>	1,00
k_I koeficient	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

technickej infraštruktúry pozemku	Kompletná vybavenosť lokality - sídlisko so všetkými IS, optickým káblom, aj diaľkovým vykurovaním, pred pozemkom voda, kanalizácia, elektrina, plyn	
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým komerčným využitím pre účely bývania a polyfunkčné účely, pre IBV.	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)".."Redukujúci faktor uplatňujem z dôvodu tvaru a veľkosti súboru pozemkov (malé časti využiteľné len ako príľahlé pozemky k stavbe, samostatne na výstavbu nevyužiteľné). Súbor pozemkov vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava je prerušený vlastníctvom tretích osôb, zároveň niektoré pozemky pod budovou nie sú predmetom vysporiadania vlastníckych vzťahov. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neucelený a neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja.	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

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

VYHODNOTENIE

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

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

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

v rozsahu podľa GP č. 63/2020:

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

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

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

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

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

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie, kde na stavbu školského zariadenia na týchto pozemkoch nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) 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 možnosti využitia.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

V Bratislave dňa 13.11.2020

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2002752 SNM/20/098/MR zo dňa 8.10.2020 – elektronicky – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 10.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností pre p.č. registra C KN 2745/9, 2748/1, 2745/10, 2748/2, 2748/3 zo dňa 10.11.2020 a 13.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, údaje platné k 9.11.2020 – pozemky pod stavbou školy na Bullovej 2 v Bratislave – 5xA4.
4. Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020, vybrané listy č. 1, 15 – 2xA4
5. GP č. 63/2020 určenie vlastníckych práv zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49 Bratislava, IČO 517 869 07, bez overenia v katastrálnom konaní – 9xA4.
6. Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a v podklade zo www.zbgis.sk - 2xA4

Spolu:

20xA4

IOLOGIK s.
 Miletičova 49, 821 09 Bratislava
 IČO 51786907

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

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

Vyhotovitel Niologik s.r.o. Miletičová 49 821 09 Bratislava ondrej.kozlovsky@niologik.sk IČO: 51786907		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Dúbravka
		Kat. územie Dúbravka	Číslo plánu 63/2020	Mapový list č. Stupava 1-8/22
GEOMETRICKÝ PLÁN				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 15.08.2020	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Dňa: 18.08.2020	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Meno: Ing. Marek Dvorník
Nové hranice boli v prírode označené neoznačené		Náležitosti a presnosť zodpovedá predchádzajúcim		Číslo: G1-1887/2020
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6345		Pečiatka a podpis		Úradne overené podľa § 9, zákona NR SR č. 215/1995 Z z. o geodézii a kartografii
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		

VÝKAZ VÝMER

str. 1

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m ²								ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C												
Stav právny														
5920	1243		1827	t.t.p.	1	2745/39	33			(1243	1794	t.t.p.)	Doterajší	
5920	2728		1082	t.t.p.	2	2745/39	221			(2728	861	t.t.p.)	detto	
5920	2731		1171	t.t.p.	3	2745/39	343			(2731	828	t.t.p.)	detto	
5920	2732		998	t.t.p.	4	2745/39	315			(2732	683	t.t.p.)	detto	
5920	2735		904	t.t.p.	5	2745/39	267			(2735	598	t.t.p.)	detto	
					6	2745/40	16							
					7	2748/13	6							
					8	2747/13	17							
5920	2736		997	t.t.p.	9	2745/39	206			(2736	568	t.t.p.)	detto	
					10	2745/39	23							
					11	2745/40	9							
					12	2745/40	26							
					13	2748/13	57							
					14	2747/13	108							
5920	2739		913	t.t.p.	15	2745/35	119			(2739	454	t.t.p.)	detto	
					16	2745/36	77							
					17	2748/12	61							
					18	2745/37	8							
					19	2745/38	21							
					20	2747/12	173							
5920	2740		802	t.t.p.	21	2745/9	18			(2740	395	t.t.p.)	detto	
					22	2745/11	109							
					23	2745/11	13							
					24	2745/34	51							
					25	2745/41	7							
					26	2747/5	157							
					27	2748/1	1							
					28	2748/1	51							
5920	2743		839	t.t.p.	29	2745/9	22			(2743	379	t.t.p.)	detto	
					30	2745/11	125							
					31	2745/11	68							
					32	2745/33	1							
					33	2745/34	12							
					34	2745/41	8							
					35	2747/5	132							
					36	2748/1	60							
					37	2748/1	32							
5920	2744		866	t.t.p.	38	2745/9	20			(2744	393	t.t.p.)	detto	
					39	2745/11	72							
					40	2745/11	122							
					41	2745/33	8							
					42	2745/41	8							
					43	2747/5	128							
					44	2748/1	57							
					45	2748/1	58							
847		2745/14	34	zast.pl.	46	2745/9	25			2745/14			zaniká	
					47	2745/41	9							
847		2745/15	99	zast.pl.	48	2745/11	99			2745/15			zaniká	
847		2745/16	91	zast.pl.	49	2745/11	83			2745/16			zaniká	
					50	2745/33	8							
847		2747/7	118	zast.pl.	51	2747/5	118			2747/7			zaniká	
5920	2748		858	t.t.p.	52	2745/9	21			(2748	375	t.t.p.)	detto	
					53	2745/11	26							
					54	2745/11	71							

VÝKAZ VÝMER

str.2

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely		ha	m ²								ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C													
						55	2745/33	8							
						56	2745/41	8							
						57	2747/5	131							
						58	2748/1	153							
						59	2748/1	59							
						60	2749/21	6							
847		2748/4		116	zast.pl.	61	2748/1	116			2748/4		zaniká		
847		2748/5		68	zast.pl.	62	2748/1	68			2748/5		zaniká		
847		2750		7341	zast.pl.	63	2749/23	24			2750	7360	zast.pl.	Doterajší	
						64	2750	7317					22		
						152			2750	7317					
						158			2776	35					
						160			2778/101	4					
									2778/201	4					
5920	2751			984	t.t.p.	65	2745/9	27			(2751	416	t.t.p.)	detto	
						66	2745/11	35							
						67	2745/33	9							
						68	2745/41	10							
						69	2747/5	136							
						70	2748/1	327							
						71	2749/21	10							
						72	2749/22	14							
5920	2753			1687	t.t.p.	73	2745/9	43			(2753	645	t.t.p.)	detto	
						74	2745/33	1							
						75	2745/41	16							
						76	2747/5	295							
						77	2748/1	16							
						78	2748/1	527							
						79	2749/21	18							
						80	2749/21	15							
						81	2749/22	66							
						82	2749/23	3							
						83	2749/23	42							
5920	2756/1			682	t.t.p.	84	2745/9	23			(2756/1	109	t.t.p.)	detto	
						85	2745/41	9							
						86	2747/5	115							
						87	2748/1	260							
						88	2749/21	16							
						89	2749/21	9							
						90	2749/22	9							
						91	2749/22	1							
						92	2749/23	131							
5920	2759			999	t.t.p.	93	2745/9	26			(2759	421	t.t.p.)	detto	
						94	2745/41	10							
						95	2747/5	40							
						96	2748/1	289							
						97	2749/21	8							
						98	2749/21	19							
						99	2749/22	10							
						100	2749/23	176							
5920	2762/1			1072	t.t.p.	101	2745/9	28			(2762/1	521	t.t.p.)	detto	
						102	2745/41	10							
						103	2748/1	316							
						104	2749/21	5							
						105	2749/22	10							
						106	2749/23	182							
5920	2762/2			1070	t.t.p.	107	2745/9	28			(2762/2	524	t.t.p.)	detto	
						108	2745/41	10							
						109	2748/1	312							
						110	2749/22	11							
						111	2749/23	185							

VÝKAZ VÝMER

str.3

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

VÝKAZ VÝMER

str. 4

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inó opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m ²								ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C												
						65		2751	27					
						73		2753	43					
						84		2756/1	23					
						93		2759	26					
						101		2762/1	28					
						107		2762/2	28					
						112		2765	24					
						118		2768/1	15					
						126		2768/2	13					
						135		2771	65					
						141		2774	98					
						146		2776	112					
						153		2778/101	70	2745/9	6/8	zast.pl. 18	delto	
						22		2740	109					
						23		2740	13					
						30		2743	125					
						31		2743	68					
						39		2744	72					
						40		2744	122					
						48		2745/15	99					
						49		2745/16	83					
						53		2748	26					
						54		2748	71					
						66		2751	35	2745/11	823	zast.pl. 18	delto	
						32		2743	1					
						41		2744	8					
						50		2745/16	8					
						55		2748	8					
						67		2751	9					
						74		2753	1	2745/33	35	zast.pl. 18	delto	
						24		2740	51					
						33		2743	12	2745/34	63	ost.pl. 29	delto	
						15		2739	119	2745/35	119	ost.pl. 29	delto	
						16		2739	77	2745/36	77	zast.pl. 18	delto	
						18		2739	8	2745/37	8	zast.pl. 18	delto	
						19		2739	21	2745/38	21	zast.pl. 18	delto	
						1		1243	33					
						2		2728	221					
						3		2731	343					
						4		2732	515					
						5		2735	267					
						9		2736	206					
						10		2736	23	2745/39	1408	ost.pl. 29	delto	
						6		2735	16					
						11		2736	9					
						12		2736	26	2745/40	51	zast.pl. 18	delto	
						25		2740	7					
						34		2743	8					
						42		2744	8					
						47		2745/14	9					
						56		2748	8					

VÝKAZ VÝMER

str.5

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo		Výmera			Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m ²	ha								m ²			
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²							ha	m ²	kód		
						68		2751	10						
						75		2753	16						
						85		2756/1	9						
						94		2759	10						
						102		2762/1	10						
						108		2762/2	10						
						113		2765	9						
						114		2765	9						
						119		2768/1	24						
						120		2768/1	5						
						127		2768/2	38						
						128		2768/2	5						
						136		2771	161						
						142		2774	110						
						147		2776	60						
						154		2778/101	12						
						161		2779/100	1	2745/41	539		zast.pl. 18	delto	
						26		2740	157						
						35		2743	132						
						43		2744	128						
						51		2747/7	118						
						57		2748	131						
						69		2751	136						
						76		2753	295						
						86		2756/1	115						
						95		2759	40	2747/5	1252		zast.pl. 16 11	delto	
						20		2739	173	2747/12	173		zast.pl. 16 11	delto	
						8		2735	17						
						14		2736	108	2747/13	125		zast.pl. 16 11	delto	
						27		2740	1						
						28		2740	51						
						36		2743	60						
						37		2743	32						
						44		2744	57						
						45		2744	58						
						58		2748	153						
						59		2748	59						
						61		2748/4	116						
						62		2748/5	68						
						70		2751	327						
						77		2753	16						
						78		2753	527						
						87		2756/1	260						
						96		2759	289						
						103		2762/1	316						
						109		2762/2	312						
						115		2765	272						
						121		2768/1	36						
						122		2768/1	87						
						129		2768/2	60						
						130		2768/2	31						
						137		2771	26						
						138		2771	85						
						143		2774	58						
						148		2776	75						
						155		2778/101	81						
						162		2779/100	44						
						165		2782/100	3	2748/1	3560		zast.pl. 16 11	delto	

VÝKAZ VÝMER

str.6

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m ²								ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C												
					17			2739	61	2748/12	61		zast.pl. 16 11	detto
					7			2735	6					
					13			2736	57	2748/13	63		zast.pl. 16 11	detto
					60			2748	6					
					71			2751	10					
					79			2753	18					
					80			2753	15					
					88			2756/1	16					
					89			2756/1	9					
					97			2759	8					
					98			2759	19					
					104			2762/1	5	2749/21	106		zast.pl. 18	detto
					72			2751	14					
					81			2753	66					
					90			2756/1	9					
					91			2756/1	1					
					99			2759	10					
					105			2762/1	10					
					110			2762/2	11					
					116			2765	11					
					123			2768/1	4					
					124			2768/1	5					
					131			2768/2	4					
					132			2768/2	8					
					139			2771	9					
					144			2774	8					
					149			2776	10					
					156			2778/101	10					
					163			2779/100	9					
					166			2782/100	3	2749/22	202		zast.pl. 18	detto
					63			2750	24					
					82			2753	3					
					83			2753	42					
					92			2756/1	131					
					100			2759	176					
					106			2762/1	182					
					111			2762/2	185					
					117			2765	122					
					125			2768/1	59					
					133			2768/2	65					
					134			2768/2	8					
					140			2771	150					
					145			2774	135					
					150			2776	81					
					151			2776	50					
					157			2778/101	80					
					159			2778/201	1					
					164			2779/100	46					
					167			2782/100	11	2749/23	1551		zast.pl. 18	detto
Spolu:			3	0912			18275		18275		J	0913		

VÝKAZ VÝMER

str. 7

Doterajší stav			Zmeny						Nový stav							
Číslo PK vločky		parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²	ha								m ²	kód		
Stav podľa registra C KN																
		2745/8		5856	zast.pl.							2745/8	3508	zast.pl. 18		Doterajší
												2745/34	63	ost.pl. 29		ako v stave právnom
												2745/35	119	ost.pl. 29		detto
												2745/36	77	zast.pl. 18		detto
												2745/37	8	zast.pl. 18		detto
												2745/38	21	zast.pl. 18		detto
												2745/39	1408	ost.pl. 29		detto
												2745/40	51	zast.pl. 18		detto
		2745/9		1099	zast.pl.							2745/9	678	zast.pl. 18		detto
												2745/41	539	zast.pl. 18		detto
		2745/10		26	zast.pl.							2745/10		zaniká		
		2745/11		123	zast.pl.							2745/11	823	zast.pl. 18		detto
												2745/33	35	zast.pl. 18		detto
847		2745/14		34	zast.pl.							2745/14		zaniká		
847		2745/15		99	zast.pl.							2745/15		zaniká		
847		2745/16		91	zast.pl.							2745/16		zaniká		
				2747/5	718	zast.pl.						2747/5	1252	zast.pl. 16 11		detto
				2747/6	715	zast.pl.						2747/6		zaniká		
												2747/12	173	zast.pl. 16 11		detto
												2747/13	125	zast.pl. 16 11		detto
847		2747/7		118	zast.pl.							2747/7		zaniká		
		2748/1		3118	zast.pl.							2748/1	3560	zast.pl. 16 11		detto
		2748/2		293	zast.pl.							2748/2		zaniká		
												2748/12	61	zast.pl.		detto

VÝKAZ VÝMER

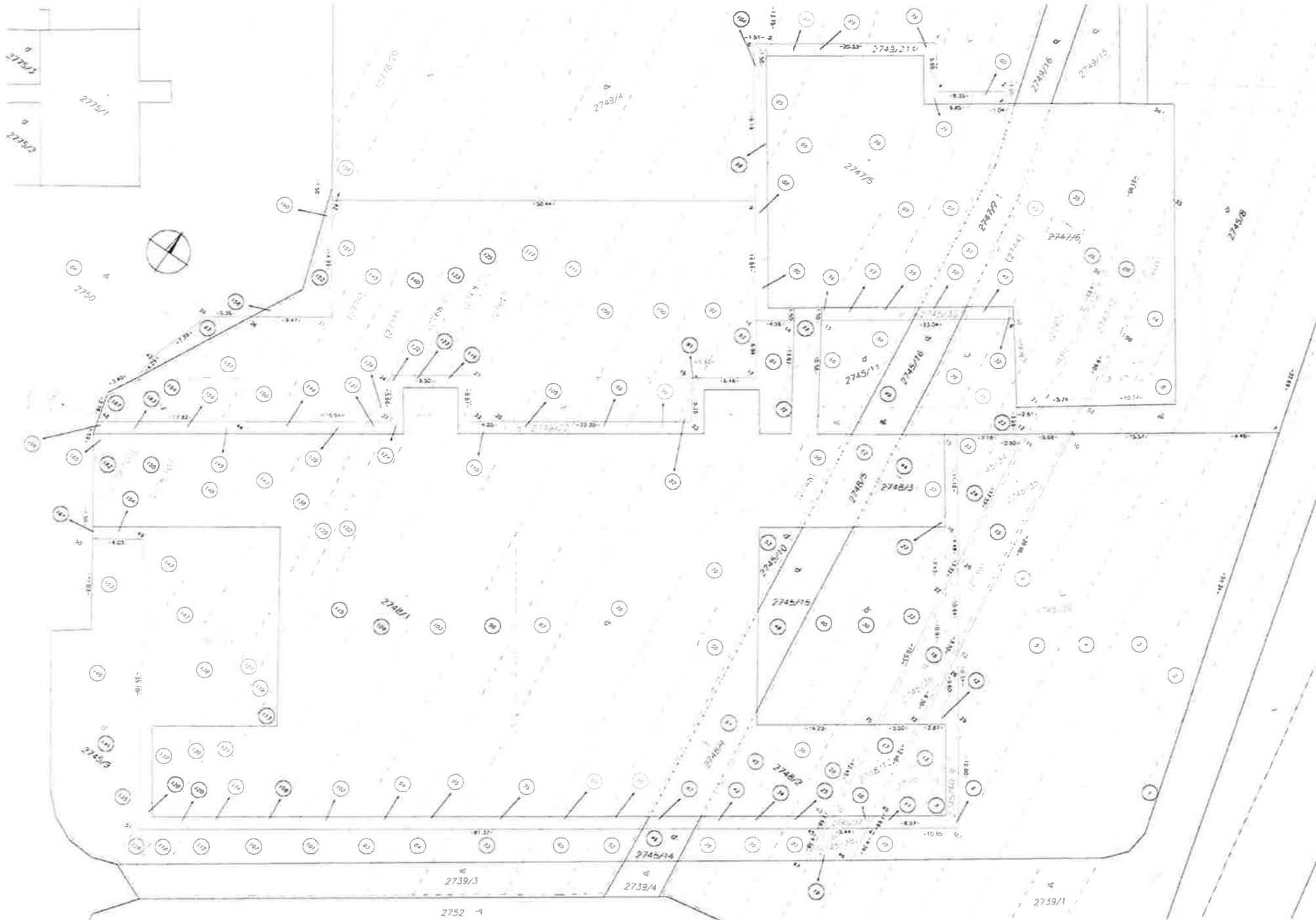
str. 8

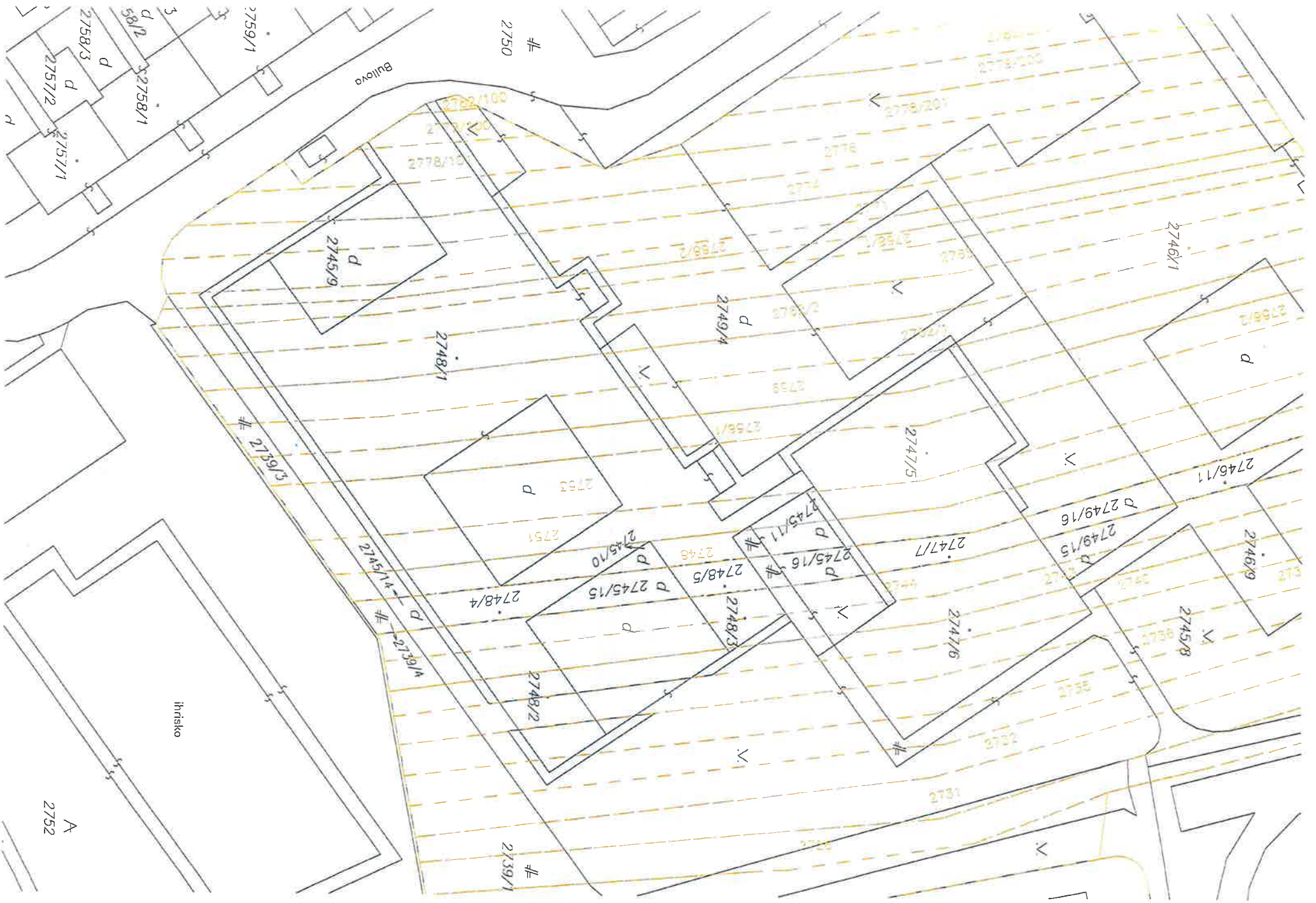
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav						
PK vložky		Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²	ha								m ²	ha		
		2748/3		90		zast.pl.						2748/13		63	16 11 zast.pl.	delto
847		2748/4		116		zast.pl.						2748/3			zaniká	
847		2748/5		68		zast.pl.						2748/4			zaniká	
		2749/4		5105		zast.pl.						2748/5			zaniká	
												2749/4		3227	18 zast.pl.	delto
												2749/21		106	18 zast.pl.	ako v stave právnom
												2749/22		202	18 zast.pl.	delto
												2749/23		1551	18 zast.pl.	delto
847		2750		7341		zast.pl.						2750		7360	22 zast.pl.	delto
Spolu:			2	5010									2	5010		

Legenda: kód spôsobu využitia 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
 18 Pozemok, na ktorom je dvor
 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, ...
 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok ...
 kód druhu stavby 11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

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

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





Bulova

Inrsko

2750

2759/1

d 2758/1

d 2758/3

d 2757/2

d 2757/1

d 2745/9

2748/1

d 2748/4

d 2745/10

d 2745/15

2748/2

2748/3

2748/5

d 2745/11

d 2745/16

2747/7

2747/6

2747/5

d 2749/15

d 2749/16

2745/8

2746/9

2746/11

2746/1

2739/3

d 2745/12

d 2739/4

A 2752

Znalec: Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľnosti,
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 2002545 SNM/20/089/MR zo dňa 22.9.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 72/2020

V právnej veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
pozemku v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1982/2, zastavané plochy a
nádvoría na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, pre účely zámény s
BSK.

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. 1982/2, zastavané plochy a nádvoria na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

1.2 Účel znaleckého posudku: zámenná zmluva – vysporiadanie pozemku pod stavbou školského zariadenia 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 2002545 SNM/20/89/MR zo dňa 22.9.2020 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPTD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 28.10.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 28.10.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1982/2
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 25.10.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk,

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci

budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

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

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

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

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

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

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

Metóda polohovej diferenciacie

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

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

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

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

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

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

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

kde

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

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

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pri 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 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 svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len „pozemok pod stavbou“)

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

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

§ 4

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

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli vznesené.

II. POSUDOK

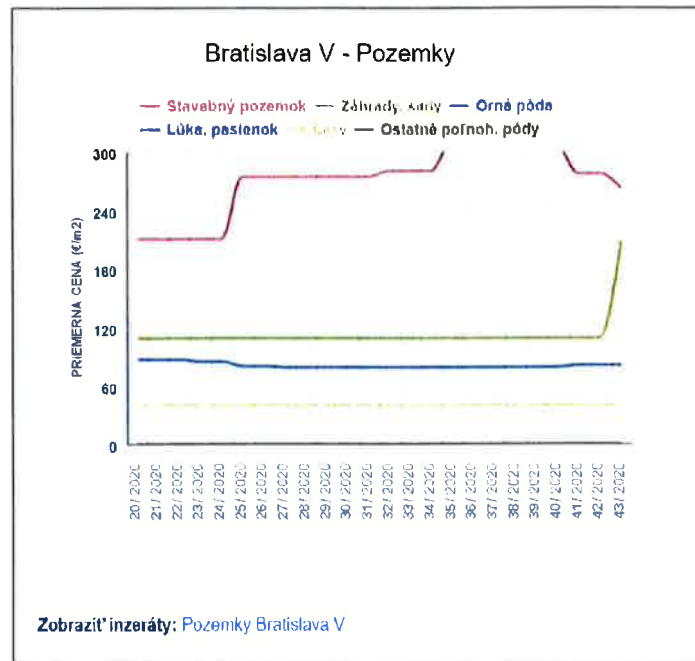
1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá je predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnanie (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 porovnanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava V je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inzercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevyklučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 260 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



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

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

Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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):

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
1982/2	4249	Zastavaná plocha a nádvorie	16	5		1

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1982/2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2650.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

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

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

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

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

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

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

Informatívna a obmedzujúca poznámka sa netýka predmetu ohodnotenia.

Časť C: Ľarchy

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

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

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.10.2020 – nehnuteľnosť – pozemok je zastavaný budovou školského zariadenia – stredná škola so vstupom zo Strečnianskej ul. Pozemok je prístupný pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov, ihriska, 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 Znievska a Strečnianska alebo z ulice Budatínska - verejná komunikácia, po prístupovom chodníku na p.č. 1981 a 1982/1, evidovaný na LV č. 1748, ktorý je rovnako vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z dodanej UPI z 17.8.2020 – kód 201. Pozemok p.č. 1982/2 je zastavaný budovou školského zariadenia s prístupom z verejnej komunikácie. IS v území zistené v plnom rozsahu.

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

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

Na LV je uvedené, že na pozemku sa nachádza stavba, ktorá je evidovaná na LV č. 2650 a je vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja. Podľa informácií z listu vlastníctva, vlastník stavby nie je totožný s vlastníkom pozemku pod stavbou. Zaznamenávam nasledovné skutočnosti:

- Na liste vlastníctva k pozemku alebo k stavbe nie sú uvedené – zapísané v časti ľarchy práva stavby na tomto pozemku. K stavbe umiestnenej na tomto pozemku sa s najväčšou pravdepodobnosťou viaže zákonné vecné bremeno, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, podľa zák. č. 66/2009 Z.z. (§4 ods.1) *Ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok*
- Pre účely znaleckého posudku na skutočnosť umiestnenia stavby na pozemku p.č. 1982/2 ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliadam.

Ľarchy k nehnuteľnosti neboli z údajov na LV zistené.

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

- pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1982/2 – zastavané plochy a nádvoria, evidované LV č. 1748, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, zastavaný stavbou školského zariadenia na Strečnianskej 20 v Bratislave, stavba evidovaná na LV č. 2650

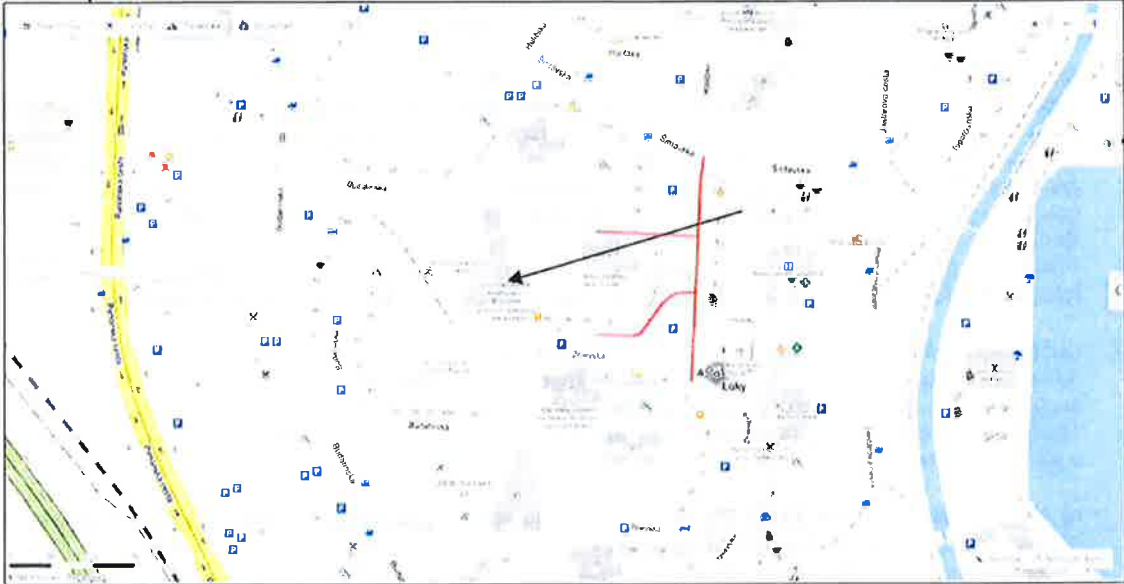
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavba na pozemku nie sú predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza na ulici Strečnianska vo vnútrobloku obytných budov Medzi ulicami Znievska, Budatínska – pešia zóna, v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Petržalka, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese V. Pozemok 1982/2 je ohraničený stavbou budovy školy. Prístup na pozemok je z verejnej komunikácie po pozemku dvora, ktorý je vo vlastníctve vlastníka predmetu ohodnotenia. 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, Chorvátske rameno, dostihová dráha a pod. V mestskej časti Petržalka sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad), ale aj štátneho významu, zdravotné strediská, nemocnica školy, škôlky, gymnázium. Mestská časť je s centrom Starého mesta spojená mostom Apollo, Novým mostom, Starým mostom, cez mestskú časť vedie diaľničný obchvat s napojením na most Lafranconi a Prístavný most. Doprava v mestskej časti je zabezpečená autobusmi – MHD, cez Starý most premáva električka. Predmet ohodnotenia sa nachádza v blízkosti Panónskej cesty s priamym pripojením na Nový most alebo most Lafranconi. MHD je v mieste, na ulici Šintavská, Budatínska, Jantárová cesta. Vybavenie IS je v lokalite v kompletnom rozsahu - kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane káblovej televízie, rozvodov ÚK, teplovodu optických káblov. V mestskej časti je všeobecne záujem o kúpu pozemkov v k.ú. Petržalka zvýšený, najmä na viacpodlažnú hromadnú bytovú výstavbu, s polyfunkciou a hromadnými garážami. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v zastavanom, stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia územie prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí. K pozemkom 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, zariadenia služieb...).

• Lokalita č. 6, SOŠ podnikania

Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 1982/2 funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie.

Funkčné využitie územia:

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

Podmienky funkčného využitia plôch: územia arcádov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu 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 - škola. Vzhľadom k rozlohe pozemku je jeho využitie nízke - trojvojpodlažná stavba. Iné ako súčasné a určené využitie neuvažujem.

Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky - školské zariadenie.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Strečnianska. Parkovisko pred objektom – prevažne rezidenčné – modrá zóna na ul. Znievska. Prístup považujem za bezrizikový, z verejného priestranstva, po parcele dvora, ktorá je vo vlastníctve vlastníka pozemku pod stavbou. Na pozemku sa nachádza stavba, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihlíadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené. Ťarchy neboli na LV zistené.

2.1 Pozemok p.č. 1982/2 k.ú. Petržalka

Ide o pozemok p.č. 1982/2, v celosti, nepravidelného tvaru situované vo vnútrobloku obytných domov na Budatínske, Znievskej a Strečnianskej ulici. Pozemok je v k.ú. Petržalka, v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok občianskej vybavenosti v stabilizovanom území, kód využitia 201 (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia o.i. na zariadenie školstva...). Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva, avšak záujem je najmä o pozemky s vysokou možnosťou využitia - pre účely hromadného bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu veľkosti výmery pozemku, na stavbu na pozemkoch sa ako na príťaž neprihliada.

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

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

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

2.1.1.1 Podľa LV č. 1748 - pod budovou školského zariadenia

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1982/2-LV 1748	zastavaná plocha a nádvorie	4249,00	1/1	4249,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí (školy, škôlky, služby v nebytových priestoroch pod domom, bytové domy HBV).</i>	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V čase obhliadky sa na pozemku nachádza trojpodlažná, rozložitá stavba s funkčným využitím ako zariadenie pre školstvo - 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, MHD, autobusy.</i>	1,00
k_F	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná)	1,00

koeficient funkčného využitia územia	poloha)	
	<i>Obytná zóna - bežné sídlisko s plným vybavením, využitie pozemku je v súčasnosti nízke - možnosť umiestnenia občianskeho vybavenia - stavby školských zariadení vo vnútrobloku obytných domov, určené podľa UPI kód 201, určené na občiansku vybavenosť, prípustné 30% plochy využiteľnej na bývanie.</i>	
k_1 koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla.</i>	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým využitím, pre účely bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh nožnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby školského zariadenia umiestnenej na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)". Redukujúci faktor je uplatnený z titulu veľkosti výmery parcely.</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

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

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1982/2-LV 1748	$4\ 249,00 \text{ m}^2 * 132,45 \text{ €/m}^2 * 1/1$	562 780,05
Spolu		562 780,05

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. 1982/2, zastavané plochy a nádvoria 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. 1982/2, zastavané plochy a nádvoria na LV č. 1748 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) prihlíadané ako na záťaž tohto pozemku.

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

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV č. 1748 - pod budovou školského zariadenia - parc. č. 1982/2-LV 1748 (4 249 m ²)	562 780,05
Všeobecná hodnota celkom	562 780,05
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	563 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťstošestdesiattritisíc Eur	

V Bratislave dňa 29.10.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

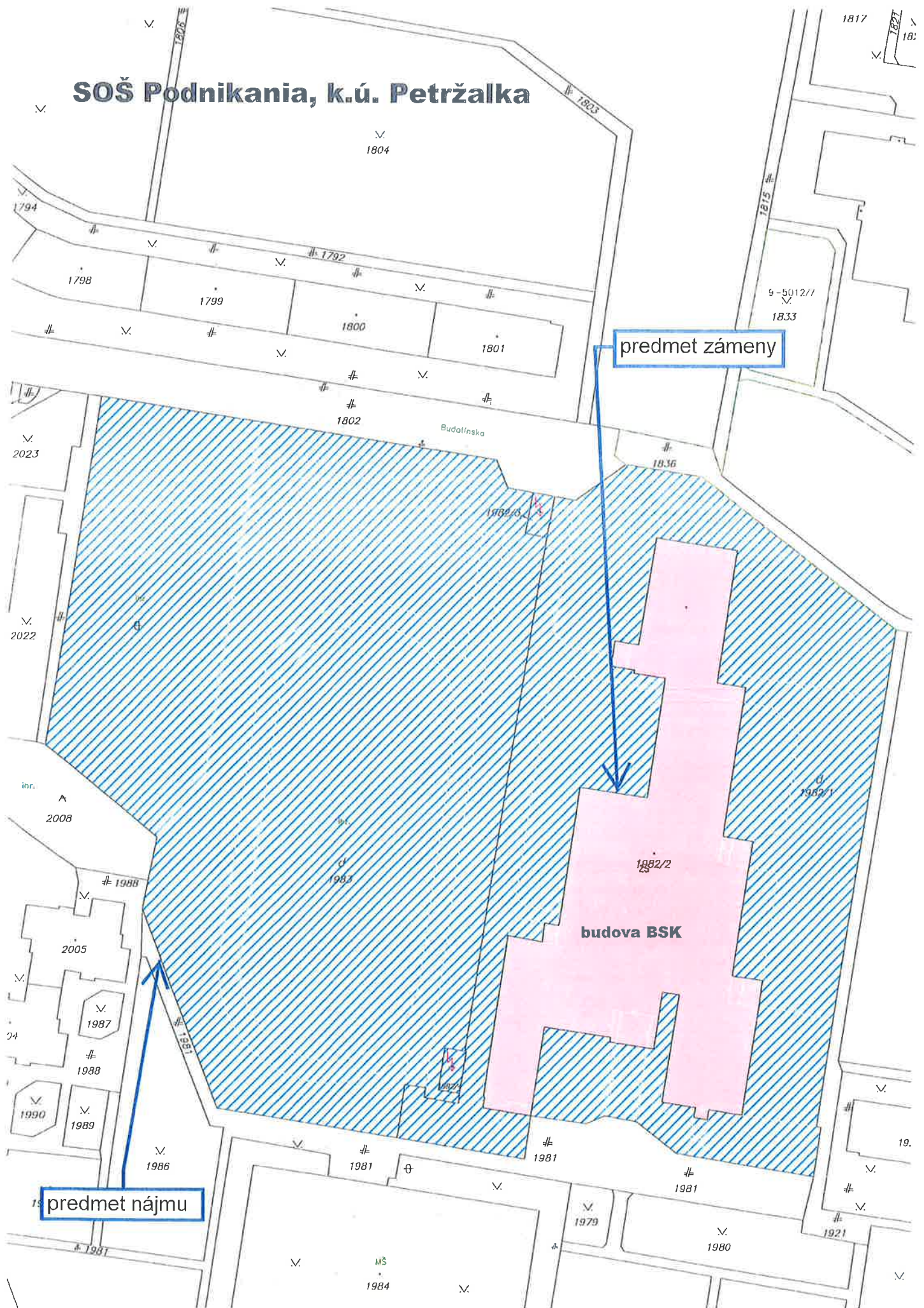
IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS 2002545 SNM/20/89/MR zo dňa 22.9.2020 – 1x
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 28.10.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter-1x
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 28.10.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1982/2 – vybrané listy – 1x
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk - 2xA
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020 – vybrané listy – 3x

Spolu:

8xA4

SOŠ Podnikania, k.ú. Petržalka



Znalec:

Doc. Ing. Naďa Antořová, PhD.
Brižiřská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávatel:

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

Číslo spisu (objednávky):

písomne č. OTS 2002615 SNM/20/090/MR zo dňa 29.9.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 78/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov v k.ú. Dúbravka, na ul. Ľ. Zúbka 6, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy

- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2772, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**

parc. č. 2772/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 640 m²,

parc. č. 2772/5 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 413 m²,

parc. č. 2772/6 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m²,

- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2773, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**

parc. č. 2773/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 185 m²

parc. č. 2773/3 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 21 m²

parc. č. 2773/5 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 m²

parc. č. 2773/8 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 195 m²

Počet strán: 29 z toho príloh: 13

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

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

- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2772, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
parc. č. 2772/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 640 m²,
parc. č. 2772/5 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 413 m²,
parc. č. 2772/6 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m²,
- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2773, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
parc. č. 2773/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 185 m² ,
parc. č. 2773/3 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 21 m² ,
parc. č. 2773/5 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 m,
parc. č. 2773/8 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 195 m²

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

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

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

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2002615 SNM/20/090/MR zo dňa 29.9.2020 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPT 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020
- GP č. 63/2019 na oddelenie pozemkov p.č. 2772/1,5,6 a 2773/1,2,3,5,8,9 a vyznačenie pozemkov pre účely reštitúcie p.č. 2772/2,3,4, a 2773/4,6,7,10 zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49 Bratislava, IČO 517 869 07, bez overenia v katastrálnom konaní.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 10.11..2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- Výpis z katastra nehnuteľností pre p.č. 2772 a 2773 zo dňa 1.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, údaje platné k 9.11.2020
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 2.11.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemku.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

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

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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

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

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

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

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

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

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

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

Metóda polohovej diferenciácie

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

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo

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

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

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

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} [€]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

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

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

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

kde

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

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

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1

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

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

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

§ 4

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

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v zmysle údajov v GP 63/2019, ktorý nie je overený v katastrálnom konaní

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

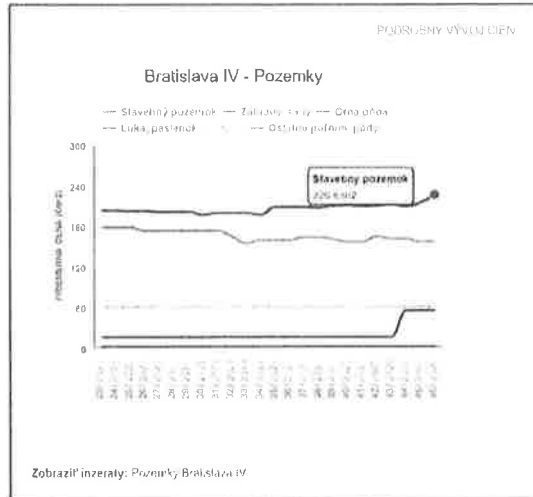
a) Výber použitej metodiky:

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

Priemerná cena pozemkov uvádzaná v štatistikách realitných portálov je spracovaná z celého okresu Bratislava IV. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava IV je zobrazený tiež v nasledujúcom grafe, kde spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inzercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevyklučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti

preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 226 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



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

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, využitia, a v zmysle platnej legislatívy pre účely vysporiadania vlastníctva bez 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností:

Pôvodné parcely č. 2772 a 2773 evidované na katastrálnej mape, register „C“ nemajú založené listy vlastníctva, sú evidované na mapovom liste 1822 a 1824, v k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA MČ Dúbravka. Z výpisu katastra nehnuteľností vyplýva:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Druh chr. N.	List mapy
2773	2221	Zastavaná plocha a nádvorie	18	1		1822
2772	1249	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1		1824

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Stavby

Súp.číslo	Na p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Iný údaj
1194	2772	12	Zariadenie soc. služieb	Parcela na LV 847

List vlastníctva č. 847

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

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,

2 Bratislava, PSČ 814 99,
Jakšík Libor r. Jakšík, Grösslingova 71, Bratislava, PSČ 811 09, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1
/

b.2) Geometrický plán č. 63/2019

K dispozícii bol Geometrický plán č. 63/2019, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava 821 09, IČO 51786907, vyhotovený dňa 15.8.2020, bez overenia v katastrálnom konaní.

Z geometrického plánu vyplýva rozsah novovzniknutých parciel. Pôvodné parcely č. 2772 a 2773 registra C KN sú bez založeného listu vlastníctva, v k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, evidované na mapovom liste 1822 a 1824.

Novovzniknuté parcely sú v návrhu geometrického plánu v rozsahu:

- z p.č. C KN 2772,
parc. č. 2772/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 640 m², kód 15
parc. č. 2772/5 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 413 m², kód 15
parc. č. 2772/6 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m², kód 15
- z p.č. C KN 2773,
parc. č. 2773/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 185 m², kód 18
parc. č. 2773/3 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 21 m², kód 18
parc. č. 2773/5 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 m², kód 18
parc. č. 2773/8 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 195 m², kód 18

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 2.11.2020 – nehnuteľnosť – pozemky sú v súčasnosti využívané ako pozemky pod stavbou s poskytovaním sociálnych služieb v areáli DSS na ul. Ľ. Zúbka 6 v Bratislave MČ Dúbravka. Pozemky sú prístupné pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov, do areálu nebol možný vstup, k účelu vypracovania posudku nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bola zaznamenaná poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti – ul. Ľ. Zúbka alebo Bulova - verejná komunikácia. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z dodanej UPI z 17.8.2020 – kód 201. Pozemky sú zastavané podľa kódov uvádzaných v evidencii z výpisu katastra nebytovou budovou (p.č. 2272) s príslušným dvorom (p.č. 2773). V zmysle obhliadky je na pozemku situovaná jednopodlažná budova v uzatvorenom areáli s parkom, určená na iné typy bývania a poskytovanie sociálnych a zdravotných služieb (ambulantné pobyty, celotýždňové pobyty).

K dispozícii bol tiež geometrický plán bez overenia v katastrálnom konaní, ktorý pozemky pod budovami rozdeľuje a odčleňuje a je vyhotovený pre účely reštitúcie.

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

Nachádzam nezrovnalosť v technických podkladoch so skutočnosťou, keď podľa návrhu GP č. 63/2019 je na parcelách č. 2271/1,5,6 - nový stav – situovaná zastavaná plocha s kódom spôsobu využívania 15, čo predstavuje bytovú budovu označenú súpisným číslom. V skutočnosti je na pozemku postavená nebytová budova slúžiaca ako občianska vybavenosť.

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

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, informatívny výpis z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Predmet ohodnotenia nie je evidovaný na liste vlastníctva, je evidovaný v registri „C“ na katastrálnej mape a vlastníctvo k pozemkom je evidované na LV č. 847, v podiele 1/1 pre hl. m. SR Bratislava. Druhým vlastníkom je FO bez vyznačenia spoluvlastníckeho podielu.

K predmetu ohodnotenia neboli zistené ťarchy.

Pre účely znaleckého posudku sa na skutočnosť umiestnenia stavieb na pozemkoch podľa návrhu GP č. 63/2019 ako na záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliada.

Dodaný Geometrický plán č. 63/2019, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava IČO:

51786907, zo dňa 15.8.2020, je bez overenia v katastrálnom konaní – návrh. Údaje uvedené v geometrickom pláne nie sú evidované v katastri nehnuteľností. Na základe osobitných požiadaviek zadávateľa vykonám ohodnotenie v zmysle objednávky podľa dodaného GP.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia: pozemky v k.ú. Dúbravka, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava v rozsahu:

- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2772, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
parc. č. 2772/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 640 m²,
parc. č. 2772/5 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 413 m²,
parc. č. 2772/6 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m²,
- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2773, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
parc. č. 2773/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 185 m²
parc. č. 2773/3 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 21 m²
parc. č. 2773/5 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 m,
parc. č. 2773/8 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 195 m²

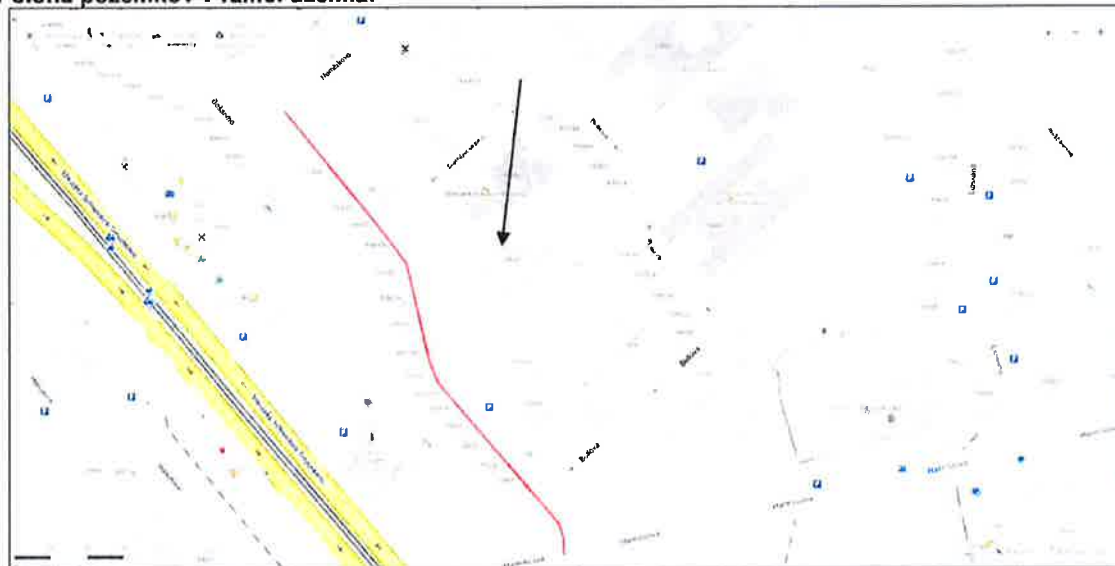
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na pozemkoch nie sú predmetom ohodnotenia (budova DSS na ul. Ľ. Zúbka 6 Dúbravka).

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť – pozemky podľa neovereného GP č. 63/2019 sa nachádzajú na ulici Ľ. Zúbka č. 6, s prístupom z rovnomennej ulice a ulice Bulova, v lokalite Záluhy na začiatku MČ Dúbravka v hl.m. SR Bratislava, v okrese BA IV. Pozemky sú v teréne ohraničené stavbou DSS a odkvapovými chodníkmi - príslušenstvo k stavbe.

Poloha pozemkov v rámci územia:



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

je obkolesená z východnej strany diaľničným úsekom D2, zo západnej strany chránenou krajinnou oblasťou Devínska Kobyla.

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

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

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

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

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

1. Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 2772, k.ú. Dúbravka funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, (tabuľka C.2.201 v prílohe listu), stabilizované územie.

Funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

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

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

Spôsoby využitia funkčných plôch:

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

Iné ako súčasné využitie neuvažujem, vyššie využitie neuvažujem.

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



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k areálu s predmetom ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Ľ. Zúbka alebo po chodníkoch na ul. Bulova. Na pozemkoch sa nachádza stavba budova DSS, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby a vlastníka pozemkov - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihlíadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

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

2.1 Skupina pozemkov podľa návrhu GP č. 63/2019 k.ú. v Dúbravka, Bratislava

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

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

z titulu veľkosti výmery pozemkov a najmä z titulu rizík spojených s využívaním pozemkov ako celku, keď celistvosť vlastníctva pozemku pod budovou DSS je narušená časťami pozemkov, ktoré sú predmetom reštitučného konania a nie je možné s týmito pozemkami nakladať. Na stavby na pozemkoch sa ako na príťaž neprihliada.

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

2.1.1 Metóda polohovej 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 63/2019 z p.č. 2773

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2773/2	zastavaná plocha a nádvorie	185,00	1/1	185,00
2773/3	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
2773/5	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
2773/8	zastavaná plocha a nádvorie	195,00	1/1	195,00
Spolu výmera				402,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>MČ Dúbravka je obytňou zónou a súčasťou hl.m. SR Bratislava s počtom obyvateľov cca 35 000, okrajová časť mesta</i>	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V čase obhliadky je skupina pozemkov využívaná ako pozemky pod budovou školského - zdravotníckeho zariadenia, jednopodlažná rozložitá budova - nízke využitie pozemku</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v mieste na ul. SCH. Trnavského - električky a autobusy, alebo na Harmincovej - autobusy, spojenie s diaľničným obchvatom.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Podľa UPI ide o stabilizované územie využitie s kódom 201- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Prevládajúca zástavba je bytová - HBV, vo vnútroblokoch vybavenie sídliska prevažne zariadenia zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, školstva.</i>	1,00

k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	Kompletná vybavenosť lokality - sídlisko so všetkými IS, optickým káblom, aj diaľkovým vykurovaním, pred pozemkom voda, kanalizácia, elektrina, plyn	
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa a vlastníka budovy, ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým komerčným využitím pre účely bývania a polyfunkčné účely, pre IBV.	
k _R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,60
	Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)..." "Redukujúci faktor uplatňujem nakoľko súbor pozemkov vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava pod budovou DSS vo vlastníctve BSK je prerušený vlastníctvom tretích osôb, niektoré pozemky pod budovou nie sú predmetom vysporiadania vlastníckych vzťahov. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neucelený a neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja.	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

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

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 2773/2	$185,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 475,25
parc. č. 2773/3	$21,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 756,65
parc. č. 2773/5	$1,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	83,65
parc. č. 2773/8	$195,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 311,75
Spolu		33 627,30

Podľa GP 63/2019 z p.č. 2772

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2772/1	zastavaná plocha a nádvorie	640,00	1/1	640,00
2772/5	zastavaná plocha a nádvorie	413,00	1/1	413,00

2772/6	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	1/1	12,00
Spolu				1 065,00
výmera				

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>MČ Dúbravka je obytnou zónou a súčasťou hl.m. SR Bratislava s počtom obyvateľov cca 35 000, okrajová časť mesta</i>	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V čase obhliadky je skupina pozemkov využívaná ako pozemky pod budovou školského - zdravotníckeho zariadenia, jednopodlažná rozložitá budova - nízke využitie pozemku</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v mieste na ul. SCH. Trnavského - električky a autobusy, alebo na Harmincovej - autobusy, spojenie s diaľničným obchvatom.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Podľa UPI ide o stabilizované územie využitie s kódom 201- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Prevládajúca zástavba je bytová - HBV, vo vnútroblokoch vybavenie sídliska prevažne zariadenia zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, školstva.</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Kompletná vybavenosť lokality - sídlisko so všetkými IS, optickým káblom, aj diaľkovým vykurovaním, pred pozemkom voda, kanalizácia, elektrina, plyn</i>	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa - vlastníka budovy, ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým komerčným využitím pre účely bývania a polyfunkčné účely, pre IBV.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)".) "Redukujúci faktor uplatňujem nakoľko súbor pozemkov vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava</i>	0,60

	<i>pod budovou DSS vo vlastníctve BSK je prerušený vlastníctvom tretích osôb, niektoré pozemky pod budovou nie sú predmetom vysporiadania vlastníckych vzťahov. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neucelený a neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja.</i>	
--	---	--

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

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

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 2772/1	$640,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	53 536,00
parc. č. 2772/5	$413,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	34 547,45
parc. č. 2772/6	$12,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 003,80
Spolu		89 087,25

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

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

- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2772, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
 parc. č. 2772/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 640 m²,
 parc. č. 2772/5 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 413 m²,
 parc. č. 2772/6 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m²,
- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2773, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
 parc. č. 2773/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 185 m²
 parc. č. 2773/3 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 21 m²
 parc. č. 2773/5 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 m
 parc. č. 2773/8 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 195 m²

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

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

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

- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2772, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
 parc. č. 2772/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 640 m²,
 parc. č. 2772/5 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 413 m²,
 parc. č. 2772/6 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m²,
- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2773, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
 parc. č. 2773/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 185 m²
 parc. č. 2773/3 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 21 m²
 parc. č. 2773/5 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 m
 parc. č. 2773/8 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 195 m²

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie, kde na stavbu zariadenia DSS na týchto pozemkoch nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihlíadané 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 [€]
Stavby	
Pozemky	
Podľa GP 63/2019 z p.č. 2773 - parc. č. 2773/2 (185 m ²)	15 475,25
Podľa GP 63/2019 z p.č. 2773 - parc. č. 2773/3 (21 m ²)	1 756,65
Podľa GP 63/2019 z p.č. 2773 - parc. č. 2773/5 (1 m ²)	83,65
Podľa GP 63/2019 z p.č. 2773 - parc. č. 2773/8 (195 m ²)	16 311,75
Podľa GP 63/2019 z p.č. 2772 - parc. č. 2772/1 (640 m ²)	53 536,00
Podľa GP 63/2019 z p.č. 2772 - parc. č. 2772/5 (413 m ²)	34 547,45
Podľa GP 63/2019 z p.č. 2772 - parc. č. 2772/6 (12 m ²)	1 003,80
Všeobecná hodnota celkom	122 714,55
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	123 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťtisíc Eur	

V Bratislave dňa 10.11.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS 2002615 SNM/20/090/MR zo dňa 29.9.2020 – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 10.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter - 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností pre p.č. 2772 a 2773 zo dňa 1.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, údaje platné k 9.11.2020 – 2xA4
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape -2xA4
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020, výber strán č. 1, 15 – 2xA4
- GP č. 63/2019 na oddelenie pozemkov p.č. 2772/1,5,6 a 2773/1,2,3,5,8,9 a vyznačenie pozemkov pre účely reštitúcie p.č. 2772/2,3,4, a 2773/4,6,7,10 zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49 Bratislava, IČO 517 869 07, bez overenia v katastrálnom konaní – 3xA4

Spolu:

13xA4

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

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

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

Vyhotovitel Niologik s.r.o. Miletičová 49 821 09 Bratislava andrej.kozlovsky@niologik.sk IČO: 51786907		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Dúbravka
		Kat územie Dúbravka	Číslo plánu 81/2020	Mapový list č Stupava 1-8/22
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
		na odelenie pozemkov p.č 2772/1,4,6 a 2773/1,2,3,7,8 a vymedzenie reštitučných nárokov 2772/2,3,5 a 2773/4,5,6,9		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Monika Vičková
Dňa: 15.08.2020	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Dňa: 18.08.2020	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Dňa: 11-11-2020
Nové hranice boli v prírode označené neoznačené		Náležitostami a prístupom zodpovedá predpisom		Úradne overená podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o spôsobe a kontrole
Zoznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6346		Pečiatka a podpis:		Pečiatka a podpis:
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

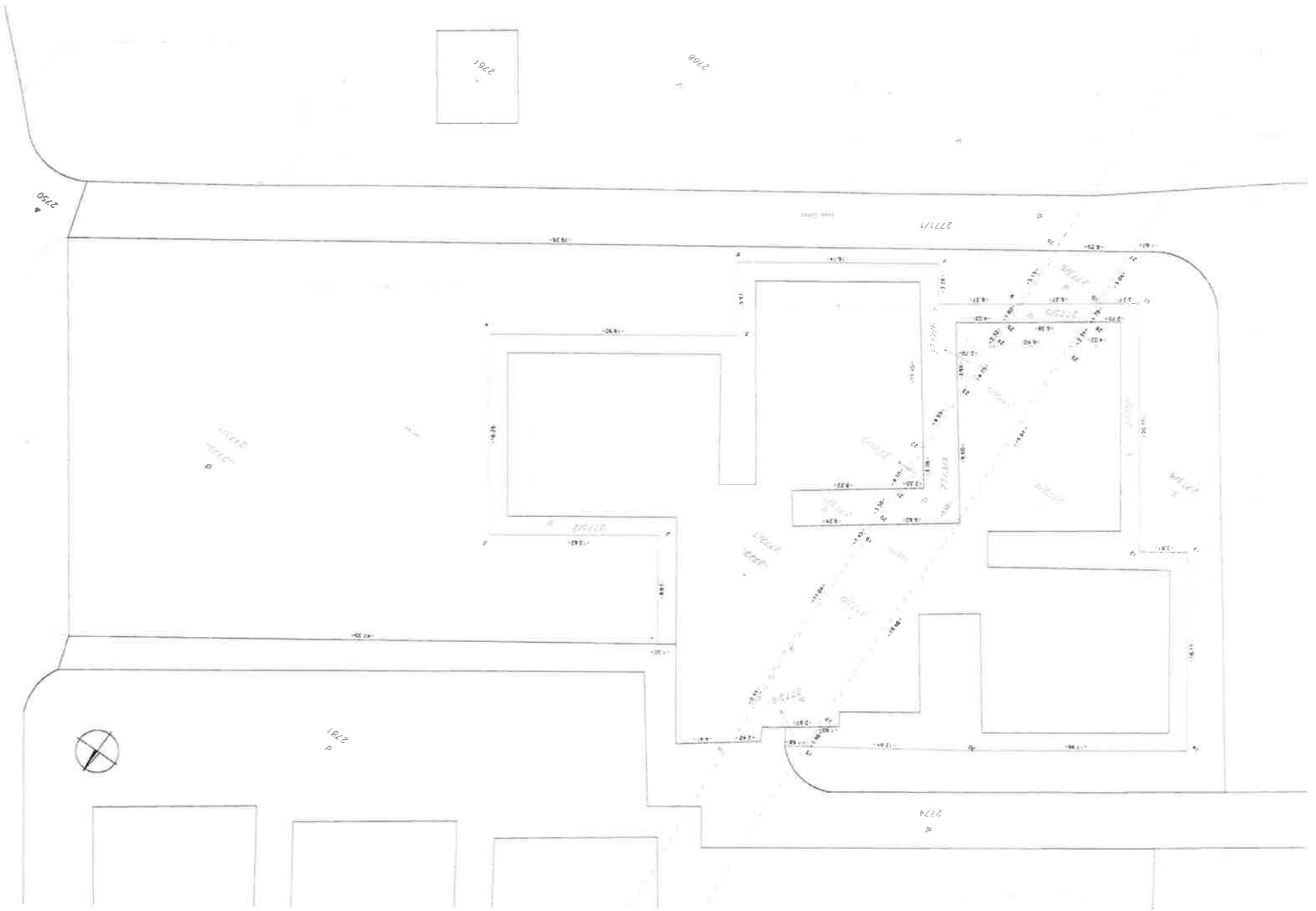
VÝKAZ VÝMER

str. 1

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo		Výmera			Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m ²	ha								m ²	kód		
LV	PK	KN	ha	m ²							ha	m ²	kód		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
847		2772		1249	zast.pl.						2772/1	641	zast.pl. 16 12	Doterajší	
											2772/2	115	zast.pl. 16 12	pozemok v reštitučnom konaní	
											2772/3	4	zast.pl. 16 12	detto	
											2772/4	405	zast.pl. 16 12	Doterajší	
											2772/5	72	zast.pl. 16 12	pozemok v reštitučnom konaní	
											2772/6	12	zast.pl. 16 12	Doterajší	
847		2773		2221	zast.pl.						2773/1	1421	zast.pl. 18	detto	
											2773/2	185	zast.pl. 18	detto	
											2773/3	21	zast.pl. 18	detto	
											2773/4	33	zast.pl. 18	pozemok v reštitučnom konaní	
											2773/5	10	zast.pl. 18	detto	
											2773/6	27	zast.pl. 18	detto	
											2773/7	195	zast.pl. 18	Doterajší	
											2773/8	325	zast.pl. 18	detto	
											2773/9	4	zast.pl. 18	pozemok v reštitučnom konaní	
Spolu:				3470							3470				

Legenda: kód spôsobu využitia 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
 18 Pozemok, na ktorom je dvor
 kód druhu stavby 12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

Poznámka: Pozemky p.č. 2772/2,3,5 a 2773/4,5,6,9 sa vylučujú z dôvodu prebiehajúceho reštitučného konania, kde nie je možné prevádzať uvedené nehnuteľnosti



2762

2759

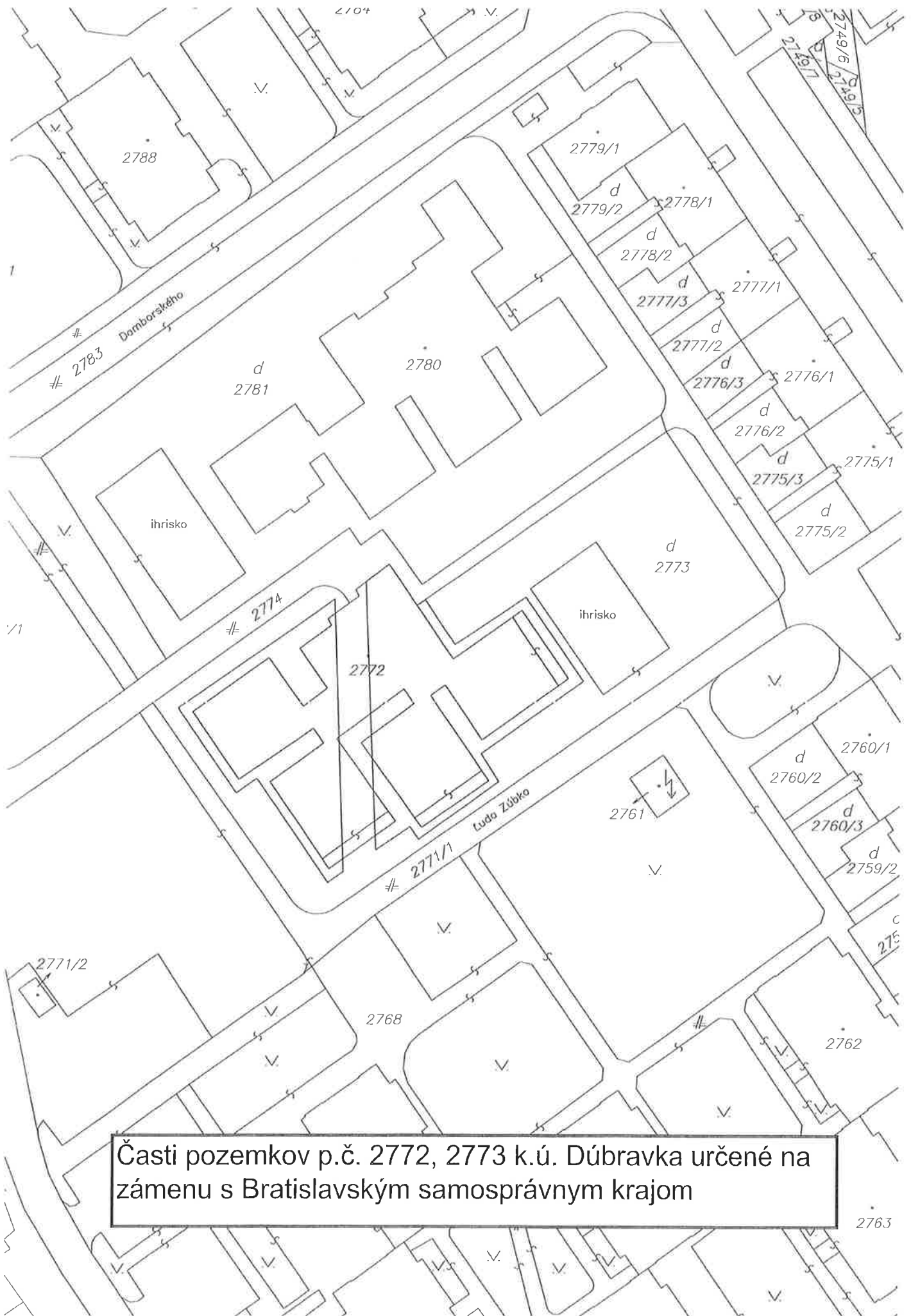
2771

2760

2761

2774

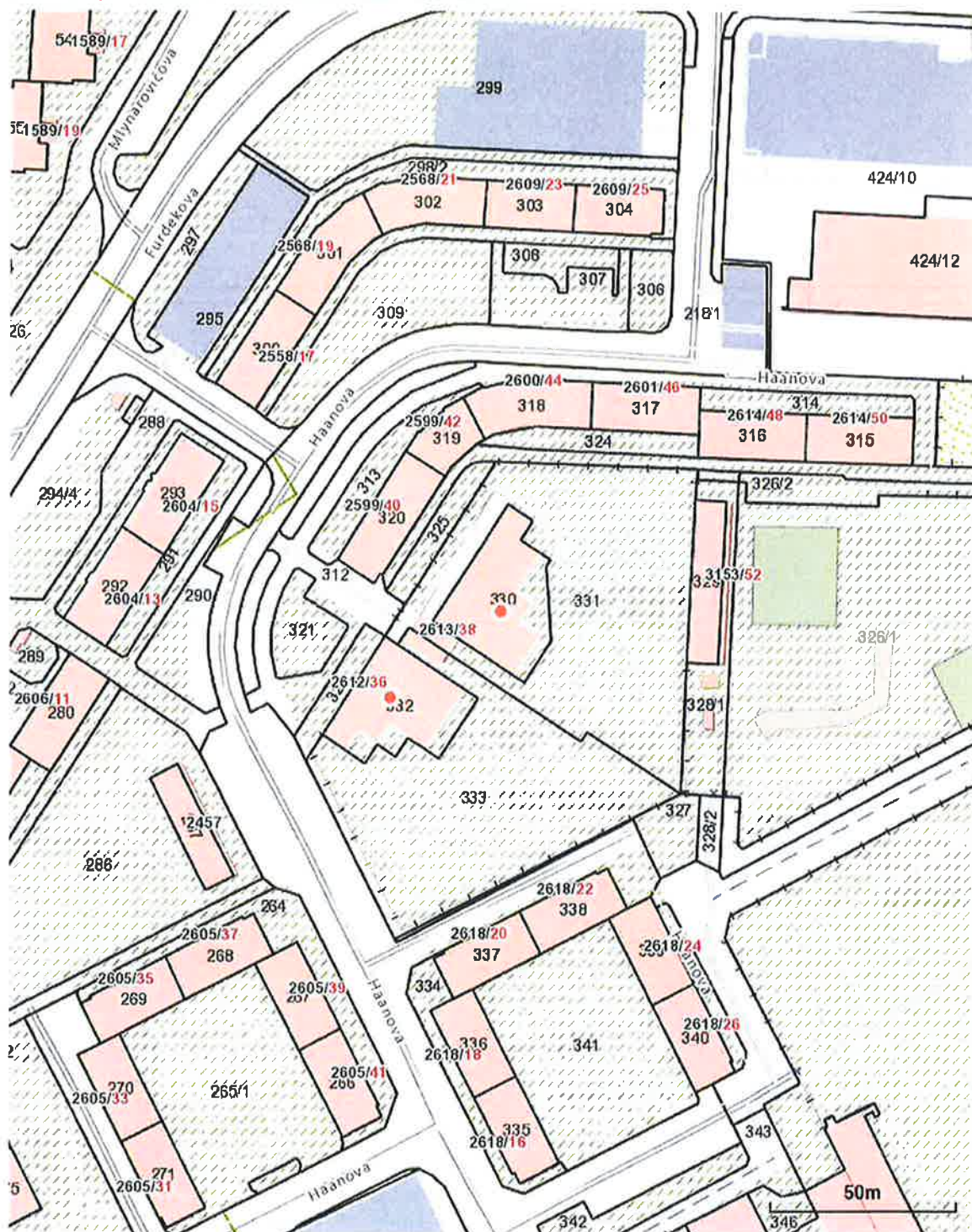




Časti pozemkov p.č. 2772, 2773 k.ú. Dúbravka určené na zámenu s Bratislavským samosprávnym krajom

15. Haanova

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 2002753 SNM/20/099/MR zo dňa 8.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 71/2020

V právnej veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemku v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 330, a 332 na LV č. 1748 vo
a novovytvoreného pozemku p.č. 331/2 (podľa GP č. 80/2020) vo vlastníctve
hl.m. SR Bratislavy, pre účely zámény s BSK.

Počet strán: 27 z toho príloh: 13
Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 330, a 332 na LV č. 1748 vo a novovytvoreného pozemku p.č. 331/2 (podľa GP č. 80/2020) vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

1.2 Účel znaleckého posudku: zámenná zmluva – vysporiadanie pozemku pod stavbou školského zariadenia na Haanovej 36,38 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 2002753 SNM/20/099/MR zo dňa 8.10.2020 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPT 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020
- Geometrický plán č. 80/2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava IČO: 51786907, zo dňa 15.8.2020, bez overenia v katastrálnom konaní.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 27.10.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 27.10.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 330 a 332
- 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, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom

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

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:

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

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

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

Metóda polohovej diferenciacie

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

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

- E.3.1.4 Lesné pozemky^{a)} mimo zastavaného územia obcí.

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

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

kde

M – výmera pozemku v m²

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

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

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

kde

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

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

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pri 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 objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

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

§ 1

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

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

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – p.č. 331/2 v zmysle GP č. 80/2020, ktorý nie je overený v katastrálnom konaní.

II. POSUDOK

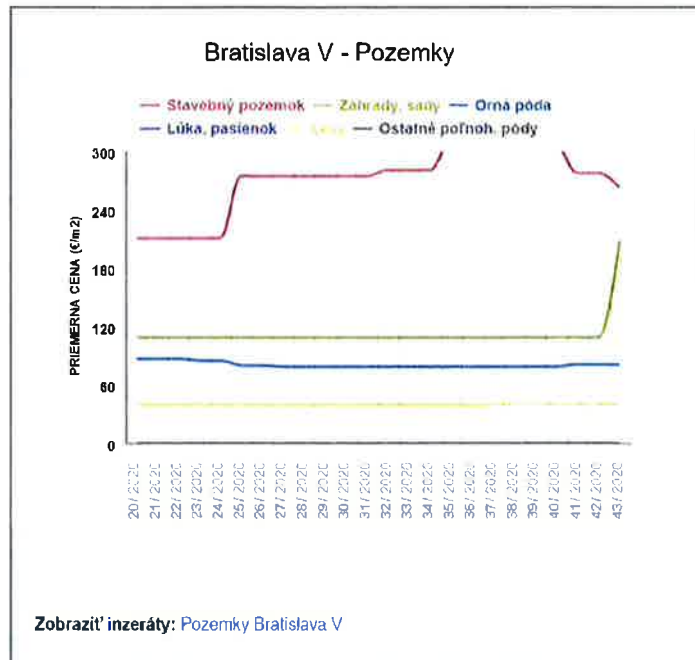
1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

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

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

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava V je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 260 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



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

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, využitia, a v zmysle platnej legislatívy pre účely vysporiadania vlastníctva bez prihladnutia na záťaž spojenú s existenciou stavby na tomto pozemku.

Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

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

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

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Právny vzťah	Druh chr. N.	Umiest. pozemku
332	776	Zastavaná plochy a nádvorie	16	5		1
330	843	Zastavaná plochy a nádvorie	16			1

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 330 a 332 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2112.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

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

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

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

Informatívna a obmedzujúca poznámka sa netýka predmetu ohodnotenia.

Časť C: Ľarchy

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

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

b.3) Geometrický plán č. 80/2020

K dispozícii bol Geometrický plán č. 80/2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, 821 09 Bratislava, IČO 51786907, vyhotovený dňa 15.8.2020 na oddelenie pozemkov p.č. 331/1,2, a úpravu hranice p.č. 333, bez overenia v katastrálnom konaní. Z geometrického plánu k predmetu ohodnotenia vyplýva:

Novovzniknutá p.č. 331/1 s výmerou 3429, zastavaná plocha a nádvorie s kódom 18 a p.č. 331/2 s výmerou 685 m², zastavaná plocha a nádvorie kódom 18, registra C KN. Kód spôsobu využitia 18 – pozemok na ktorom je dvor.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.10.2020 – nehnuteľnosť – pozemky sú zastavané budovou školského zariadenia so spojovacím krčkom a rampou pre imobilných – Domov sociálnych služieb pre deti a dospelých Kampino. Pozemky sú prístupné pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov, 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 Haanova - verejná komunikácia, po prístupovom chodníku na odčlenenej p.č. 331/2. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z dodanej UPI z 17.8.2020 – kód 201. Pozemok p.č. 330 a 332 je zastavaný budovou domova sociálnych služieb - školské zariadenie, prístup je zabezpečený odčlenením p.č. 331/2 geometrickým plánom č. 80/2020 z p.č. 331, ktorá je vo vlastníctve hl.m.SR Bratislava a zabezpečuje pri uskutočnení zámery samostatný odčlenený vstup na pozemok p.č. 330,332 z verejnej komunikácie.

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. 2122 a je vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja. Podľa informácií z listu vlastníctva, vlastník stavby nie je totožný s vlastníkom pozemku pod stavbou. Zaznamenávam nasledovné skutočnosti:

- Na liste vlastníctva k pozemku alebo k stavbe nie sú uvedené – zapísané v časti ľarchy práva stavby na tomto pozemku. K stavbe umiestnenej na tomto pozemku sa s najväčšou pravdepodobnosťou viaže zákonné vecné bremeno, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, podľa zák. č. 66/2009 Z.z. (§4 ods.1) *Ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok)*
- Pre účely znaleckého posudku na skutočnosť umiestnenia stavby na pozemku p.č. 330 a 332 ako

na záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliadam.

- Dodaný Geometrický plán č. 80/2020, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava IČO: 51786907, zo dňa 15.8.2020, je bez overenia v katastrálnom konaní – návrh. Údaje uvedené v geometrickom pláne nie sú evidované v katastri nehnuteľností. Na základe osobitných požiadaviek zadávateľa vykonám ohodnotenie v zmysle objednávky podľa dodaného GP.
- V zmysle zákona č. 66/ 2009 Z.z (§1 ods.1), ktorý upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len „pozemok pod stavbou“) uvažujem predmet ohodnotenia p.č. 331/2 ako plochu príľahlú a neoddeliteľný celok a ohodnotenie vykonám ako pre skupinu pozemkov jednotne.

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

- pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 330 a 332 – zastavané plochy a nádvorcia, evidované LV č. 1748, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, zastavaný stavbou pôvodného školského zariadenia na Haanovej 36 a 38 v Bratislave, stavba evidovaná na LV č. 2112
- pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 331/2 – zastavané plochy a nádvorcia, kód 18 - dvor, evidovaný LV č. 1748, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy a odčlenený geometrickým plánom č. 80/2020 z p.č. 331, je pozemok so spevnenou plochou - prístupový chodník v areáli k stavbám na p.č. 330,332 na Haanovej v Bratislave, stavba evidovaná na LV č. 2112

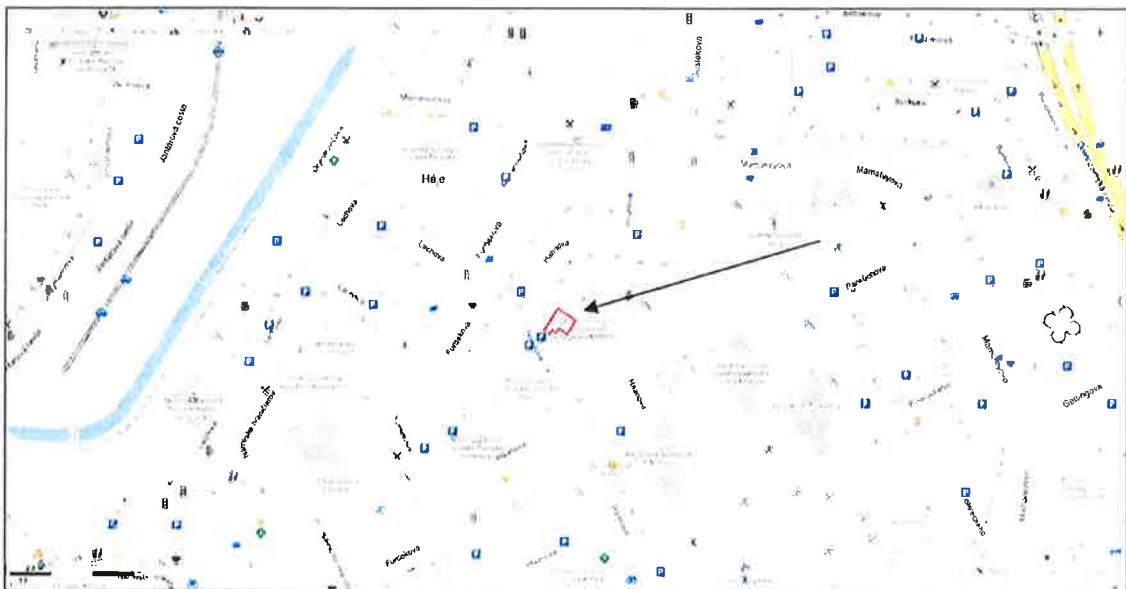
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na pozemku nie sú predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Haanova vo vnútrobloku obytných budov, v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Petržalka, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese V. Pozemky 330 a 332 sú ohraničené stavbou budovy a pozemok p.č. 331/2 tvorí prístupový chodník do budov a v areáli k rampe. Prístup na pozemok je z verejnej komunikácie. 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, Chorvátske rameno. V mestskej časti Petržalka sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad), ale aj štátneho významu, zdravotné strediská, nemocnica školy, škôlky, gymnázium. Mestská časť je s centrom Starého mesta spojená mostom Apollo, Novým mostom, Starým mostom, cez mestskú časť vedie diaľničný obchvat s napojením na most Lafranconi a Prístavný most. Doprava v mestskej časti je zabezpečená autobusmi – MHD, cez Starý most premáva električka – dostupná aj pešou chôdzou z miesta. Predmet ohodnotenia sa nachádza v blízkosti Dolnozemskej ulice s priamym pripojením na Prístavný most. MHD je v mieste, na ulici Furdekova. 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 nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť sa nachádza v zastavanom, stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia územie prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí. K pozemkom sa v zmysle dodanej ÚPl 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, zariadenia služieb....).

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza stavba s funkčným využitím pre poskytovanie sociálnych služieb. 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 Haanova. Parkovisko pred objektom – prevažne rezidenčné – modrá zóna. Prístup považujem za bezrizikový, z verejného priestranstva. Na pozemku sa nachádza stavba, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihladané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

2.1 Pozemok p.č. 332 a 330 k.ú. Petržalka

Ide o pozemok p.č. 332 a 330, v celosti, nepravidelného takmer 2x trojuholníkového tvaru s a pozemok p.č. 331/2 odčlenený GP 80/2020 z p.č. 331, situované vo vnútrobloku obytných domov na Haanovej ulici. Pozemok je v k.ú. Petržalka, v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok občianskej vybavenosti v stabilizovanom území, kód využitia 201 (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia o.i. 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. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný. Redukujúci faktor nie je uplatnený, na stavbu na pozemkoch sa ako na príťaž neprihliada. Východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny, zohľadnené sú špecifiká pozemku.

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

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

Podľa LV č. 1748 a GP 80/2020 - pod budovou školského zariadenia

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
330-LV 1748	zastavaná plocha a nádvorie	843,00	1/1	843,00
332-LV 1748	zastavaná plocha a nádvorie	776,00	1/1	776,00
331/2 - GP 80/2020	zastavaná plocha a nádvorie	685,00	1/1	685,00
Spolu výmera				2 304,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Nehuteľnosť sa nachádza v zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí (školy, škôlky, služby v nebytových priestoroch pod domom, bytové domy HBV).</i>	1,40
k _v koeficient intenzity	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00

využitia	- 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, určené podľa UPI kód 201, prípustné 30% plochy využiteľnej na bývanie.</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste Mlynarovičovej, Furdekovej.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná zóna - bežné sídlisko s plným vybavením, využitie pozemku je v súčasnosti nízke - možnosť umiestnenia občianskeho vybavenia - stavby školských zariadení vo vnútrobloku obytných domov.</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla.</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým využitím, pre účely bývania a polyfunkčné účely. Povýšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby školského zariadenia umiestnenej na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)". Redukujúci faktor nie je uplatnený, prístup po p.č. 331/2.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

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

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 330-LV 1748	$843,00 \text{ m}^2 * 139,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	117 531,06
parcela č. 332-LV 1748	$776,00 \text{ m}^2 * 139,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	108 189,92
parcela č. 331/2 - GP 80/2020	$685,00 \text{ m}^2 * 139,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	95 502,70
Spolu		321 223,68

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. 330, a 332 na LV č. 1748 vo a novovytvoreného pozemku p.č. 331/2 (podľa GP č. 80/2020) vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.

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. 330, a 332 na LV č. 1748 vo a novovytvoreného pozemku p.č. 331/2 (podľa GP č. 80/2020) vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, kde na stavbu školského zariadenia na tejto parcele nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihliadané ako na záťaž tohto pozemku.

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

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV č. 1748 a GP 80/2020 - pod budovou školského zariadenia - parc. č. 330-LV 1748 (843 m ²)	117 531,06
Podľa LV č. 1748 a GP 80/2020 - pod budovou školského zariadenia - parc. č. 332-LV 1748 (776 m ²)	108 189,92
Podľa LV č. 1748 a GP 80/2020 - pod budovou školského zariadenia - parc. č. 331/2 - GP 80/2020 (685 m ²)	95 502,70
Všeobecná hodnota celkom	321 223,68
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	321 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristodvadsaťjedentisíc Eur	

V Bratislave dňa 28.10.2020

Doc. Ing. Naďa Antoňová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2002753 SNM/20/099/MR zo dňa 8.10.2020 – elektronicky – 1x
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 27.10.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter -1x
3. List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 27.10.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 330 a 332-2x
4. Geometrický plán č. 80/2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava IČO: 51786907, zo dňa 15.8.2020, bez overenia v katastrálnom konaní -3x
5. Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020 – výber listov týkajúcich sa predmetu ohodnotenia – 3x
6. Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk – 3x

Spolu:

13xA4



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

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

Vyhoviteľ Niologik s.r.o. Miletičová 49 821 09 Bratislava ondrej.kozlovsky@niologik.sk IČO: 51786907	Kraj Bratislavský	Okres Bratislava V	Obec Bratislava-Petržalka
	Kat. územie Petržalka	Číslo plánu 80/2020	Mapový list č. Bratislava 9-1/42
GEOMETRICKÝ PLÁN		na oddelenie pozemkov p.č. 331/1,2 a úpravu hranice p.č. 333.	
Vyhotovil	Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Bohoslava Bandžáková
Dňa: 15.08.2020	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Dňa: 18.08.2020	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský
Dňa: 10-11-2020	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Dňa: 10-11-2020	Číslo: 61-1940/2020
Nové hranice boli v prírode označené neoznačené	Náležitosťami a zodpovednosťou zodpovedá predpisov Ing. Ondrej Kozlovský 987		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 9545	Rúčička a podpis:		Peciatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii	Rúčička a podpis:		Peciatka a podpis

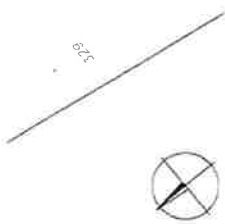


VÝKAZ VÝMER

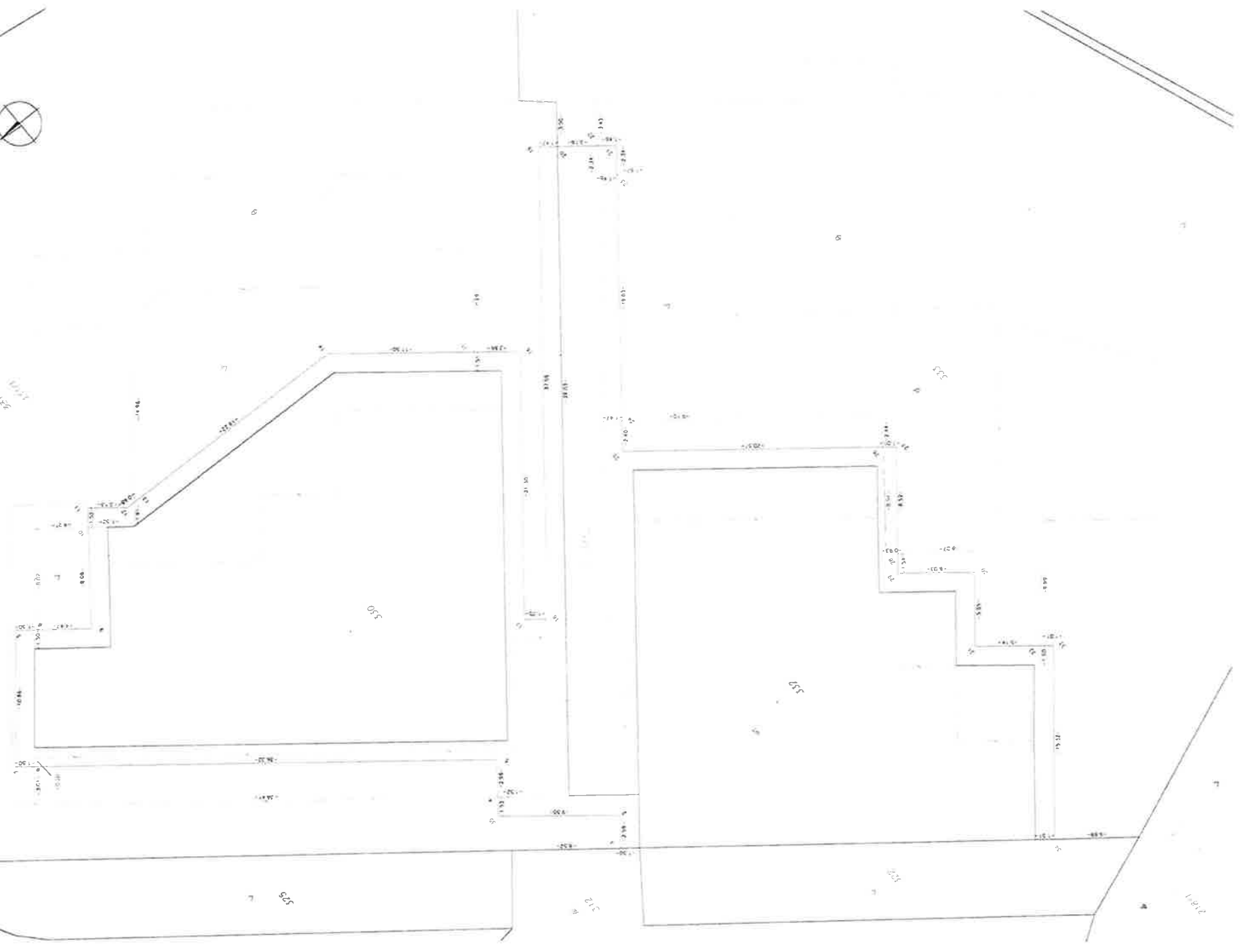
str. 1

Doterajší stav					Zmeny						Nový stav				
PK vložky	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
	LV	KN-E	KN-C	ha								m ²	ha		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
1748		331		3756	zast.pl.						331/1		3429	zast.pl. 18	Doterajší
1748		333		3424	zast.pl.						331/2		685	zast.pl. 18	delto
											333		3066	zast.pl. 18	dsitto
Spolu				7180									7180		

Legenda: kód spôsobu využívania 18 Pozemok, na ktorom je dvor



321
D



322
A

323
L

312
B

311
E



predmet zámeny

Znalec:

Doc. Ing. Naďa Antořová, PhD.
Briřitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávatel:

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

Číslo spisu (objednávky):

písomne č. OTS 2002262 SNM/20/076/MR zo dňa 13.8.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 68/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemkov v k.ú. Petrřalka, registra „C“ parc.č. 1933, zast. plochy vo výmere
3192 m² a p.č. 1934, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 3380 m² na LV č.
1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

Počet strán: 23 z toho príloh: 9

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ p.č. 1933, zast. plochy vo výmere 3192 m² a p.č. 1934, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 3380 m² vo LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, zastavané budovou školského zariadenia na ul. Znievska 2 v Bratislave, s príslušenstvom.

1.2 Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckych práv – vysporiadanie pozemku pod stavbou s príslušenstvom neoddeliteľným od stavby (dvor s ihriskom a zeleňou) na Znievskej ul. 2 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 2002262 SNM/20/076/MR zo dňa 13.8.2020 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 25.10.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 25.10.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1934
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 1748, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1933
- 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 katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnutefnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk,

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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

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

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

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

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

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

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

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

Metóda polohovej diferenciacie

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

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

ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.

- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

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

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

kde

M – výmera pozemku v m²

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

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

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

kde

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

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

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1

(1) Tento zákon upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane prilahlej 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 katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli zistené.

II. POSUDOK

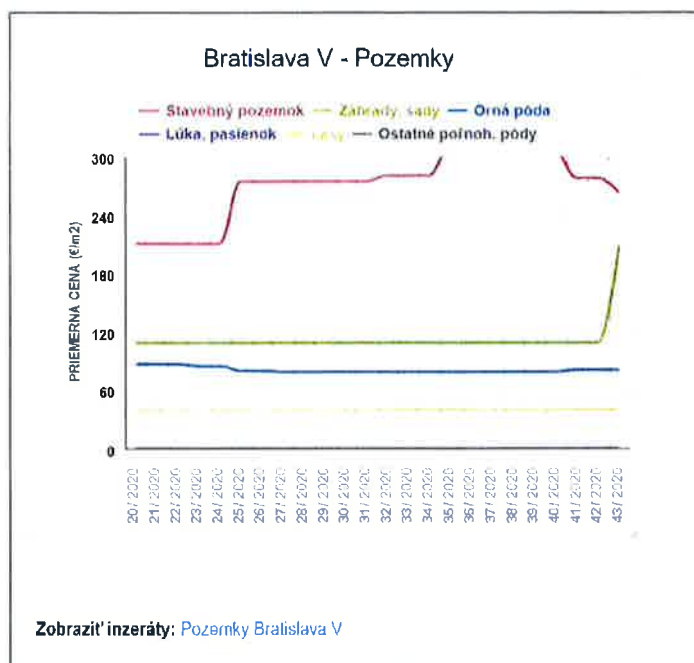
1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

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

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

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava V je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevyklučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 260 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



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

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti je 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 :

b.1) List vlastníctva č.1748 (výber strán s predmetom ohodnotenia, ostatné dostupné na www.katasterportal.sk):

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

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využitia	Právny vzťah	Druh chr. N.	Umiest. pozemku
1934	3380	Zastavaná plochy a nádvorie	16	5		1
1933	3192	Zastavaná plochy a nádvorie	18			1

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1934 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3302.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

18 – Pozemok na ktorom je dvor.

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

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

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

Informatívna a obmedzujúca poznámka sa netýka predmetu ohodnotenia-

Časť C: Ľarchy

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia, vid' list vlastníctva v prílohe posudku, verejne dostupná listina na www.katasterportal.sk

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

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.10.2020 – nehnuteľnosť – pozemok zastavaný stavbou školského zariadenia s dvorom - je voľne prístupný z okolitých spevnených plôch - chodníkov, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol zaznamenaný stav nehnuteľnosti - pozemkov, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z dodanej UPI z 17.8.2020 – kód 201. Pozemok p.č. 1934 je zastavaný budovou školského zariadenia na Znievskej 2, pozemok p.č. 1933 tvorí dvor s ihriskom k budove – oplotený uzatvorený areál.

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. 3302. Podľa informácií z listu vlastníctva č. 3302 vlastník stavby nie je totožný s vlastníkom pozemku pod stavbou.

- Na listoch vlastníctva k pozemkom alebo k stavbe nie sú uvedené – zapísané v časti ľarchy práva stavby na tomto pozemku. K stavbe umiestnenej na tomto pozemku vrátane príslušného pozemku v uzatvorenom areáli 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. 1934 ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliadam.
- Pre účely znaleckého posudku na pozemok p.č. 1933, ktorý tvorí dvor v areáli školského zariadenia prihliadam ako na **príslušnú plochu, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou**. Ohodnotenie vykonám pre skupinu pozemkov spoločne s rovnakými podmienkami možností využitia.

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

- pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1934 – zastavané plochy a nádvorja o výmere 3380

m2, evidovaný LV č. 1748, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, zastavaný stavbou školského zariadenia na Znievskej ul č. 2 v Bratislave, stavba evidovaná na LV č. 3302.

- pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1933 – zastavané plochy a nádvorja o výmere 3192 m2, evidovaný LV č. 1748, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, ktorý tvorí príslužnú plochu s príslušenstvom k stavbe – dvor.

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

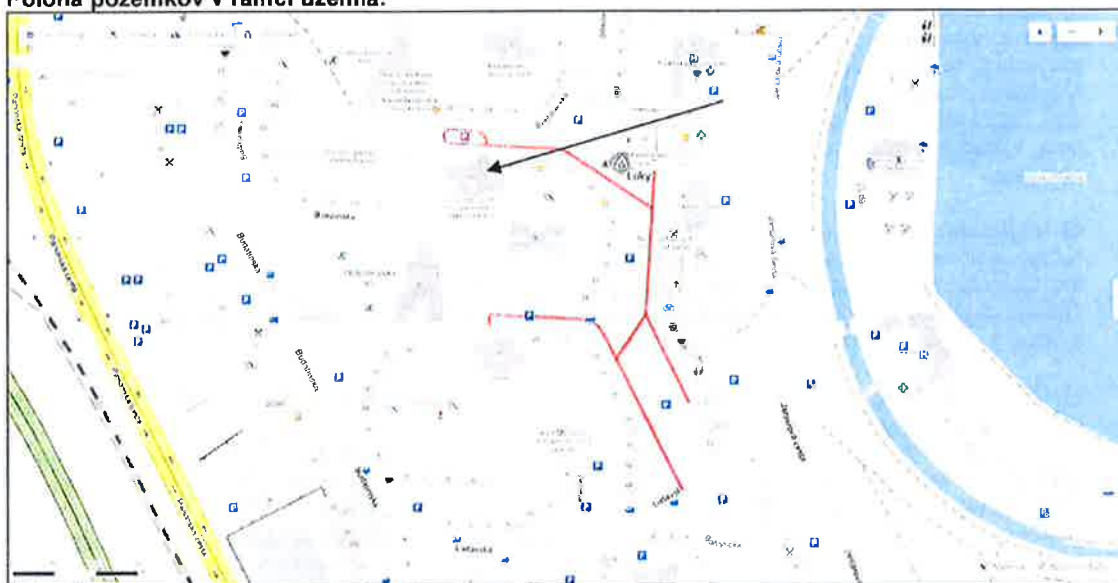
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Znievska vo vnútrobloku obytných budov, v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Petržalka, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese V. Skupina pozemkov je ohraničená areálom stavby materskej školy s príslužnou plochou dvora.

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 území katastra nachádzajú aj novostavby bytových domov, množstvo kancelárskych priestorov v medzinárodných štandardoch a vybavení, významné obchodné a zábavné centrá, železničná stanica s medzinárodnou dopravou, kultúrne strediská, športoviská kúpalisko, dostihová dráha, turistické a cyklistické trasy s medzinárodným prepojením, rekreačná oblasť Draždiak. V mestskej časti Petržalka sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad), ale aj štátneho významu, zdravotné strediská, nemocnica školy, škôlky, gymnázium. Mestská časť je s centrom Starého mesta spojená mostom Apollo, Novým mostom, Starým mostom, cez mestskú časť vedie diaľničný obchvat s napojením na most Lafranconi a Prístavný most. Doprava v mestskej časti je zabezpečená autobusmi – MHD, cez Starý most premáva električka. Predmet ohodnotenia sa nachádza v blízkosti rekreačnej odpočívacej zóny Veľký Draždiak, v sídliskovej oblasti – úzka prístupová ulica z dopravnej komunikácie na Znievskej. MHD je v mieste, na ulici Šintavská, Budatínska, Lietavská. Pozemok je prístupný len pešou chôdzou – vnútroblok, automobilom len na povolenie zásobovania, prístupová komunikácia je verejná, asfaltový chodník.

V mestskej časti je kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane káblovej televízie, rozvodov ÚK, teplovodu. Záujem o kúpu pozemkov v k.ú. Petržalka je zvýšený, najmä na hromadnú bytovú výstavbu s hromadnými garážami. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

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 regulatívy s kódom 201 – občianska

vybavenosť v stabilizovanom území (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia - o.i. zariadenie školstva....).

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza stavba s funkčným využitím ako školské zariadenie s príslušnými plochami – nízke využitie pozemku, dvojpodlažná stavba. Iné ako súčasné a určené využitie neuvažujem.

Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – školské zariadenie s dvorom.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácia – ulica Znievska, parkovisko pred objektom, slepá ulica – prístup považujem bezrizikový. Na pozemku sa nachádza stavba, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení reduktívnych faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

2.1 Skupina pozemkov p.č. 1933 a 1934 k.ú. Petržalka

Jedná sa o skupinu pozemkov p.č. 1933 a 1934, v celosti, takmer obdĺžnikového tvaru s celkovou výmerou 6572 m², vhodnou pre určený účel využitia (vysoká výmera), s možným prístupom z viacerých strán pešou chôdzou, a motorovým vozidlom po Znievskej ulici, situovanú vo vnútrobloku obytných domov na Znievskej a Budatínskej ulici. Pozemky sú v k.ú. Petržalka, v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok občianskej vybavenosti v stabilizovanom území, kód využitia 201 - občianska vybavenosť v stabilizovanom území (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia o.i. aj na zariadenie školstva....).

Pozemky sú rovinaté, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla.

Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva, avšak záujem je najmä o pozemky s vysokou

možnosťou využitia - pre účely hromadného bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.

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

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.

2.1.1.1 Podľa LV č. 1748 - pod budovou školského zariadenia s dvorom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1934	zastavaná plocha a nádvorie	3380,00	1/1	3380,00
1933	zastavaná plocha a nádvorie	3192,00	1/1	3192,00
Spolu výmera				6 572,00

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>Nehnutelnosť sa nachádza v zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí (školy, škôlky, služby v nebytových priestoroch pod domom, rekreačná oblasť Veľký Draždiak, Billa, Medicentrum, 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 stavba s funkčným využitím ako zariadenie pre školstvo, max dvojpodlažná budova, 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 na Lietavskej, Šintavskej, Jantárovej.</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</i>	1,00

	<i>školských zariadení vo vnútrobloku obytných domov.</i>	
k_t 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 zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým využitím, pre účely bývania a polyfunkčné účely. Zvyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.</i>	1,00
k_R koeficient znižujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Použitie znižujúceho 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 znižujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)". V znižujúcom faktore zohľadňujem veľkosť výmery.</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	$V_{SHM,I} = V_{HM,I} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9950$	132,45 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1934	$3\ 380,00 \text{ m}^2 * 132,45 \text{ €/m}^2 * 1/1$	447 681,00
parc. č. 1933	$3\ 192,00 \text{ m}^2 * 132,45 \text{ €/m}^2 * 1/1$	422 780,40
Spolu		870 461,40

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“ p.č. 1933, zast. plochy vo výmere 3192 m² a p.č. 1934, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 3380 m² vo LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, zastavané budovou školského zariadenia na ul. Znievska 2 v Bratislave, s príslušenstvom.

Odpoď na úlohu zadávateľa:

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

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1933, zast. plochy vo výmere 3192 m² a p.č. 1934, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 3380 m² vo LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, zastavané budovou školského zariadenia na ul. Znievska 2 v Bratislave, s príslušenstvom, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, kde na stavbu školského zariadenia na p.č. 1934 nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihliadané ako na záťaž tohto pozemku.

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

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV č. 1748 - pod budovou školského zariadenia s dvorom - parc. č. 1934 (3 380 m ²)	447 681,00
Podľa LV č. 1748 - pod budovou školského zariadenia s dvorom - parc. č. 1933 (3 192 m ²)	422 780,40
Všeobecná hodnota celkom	870 461,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	870 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemstosedemdesiatisíc Eur	

V Bratislave dňa 26.10.2020

Doc. Ing. Naďa Antořová, PhD.

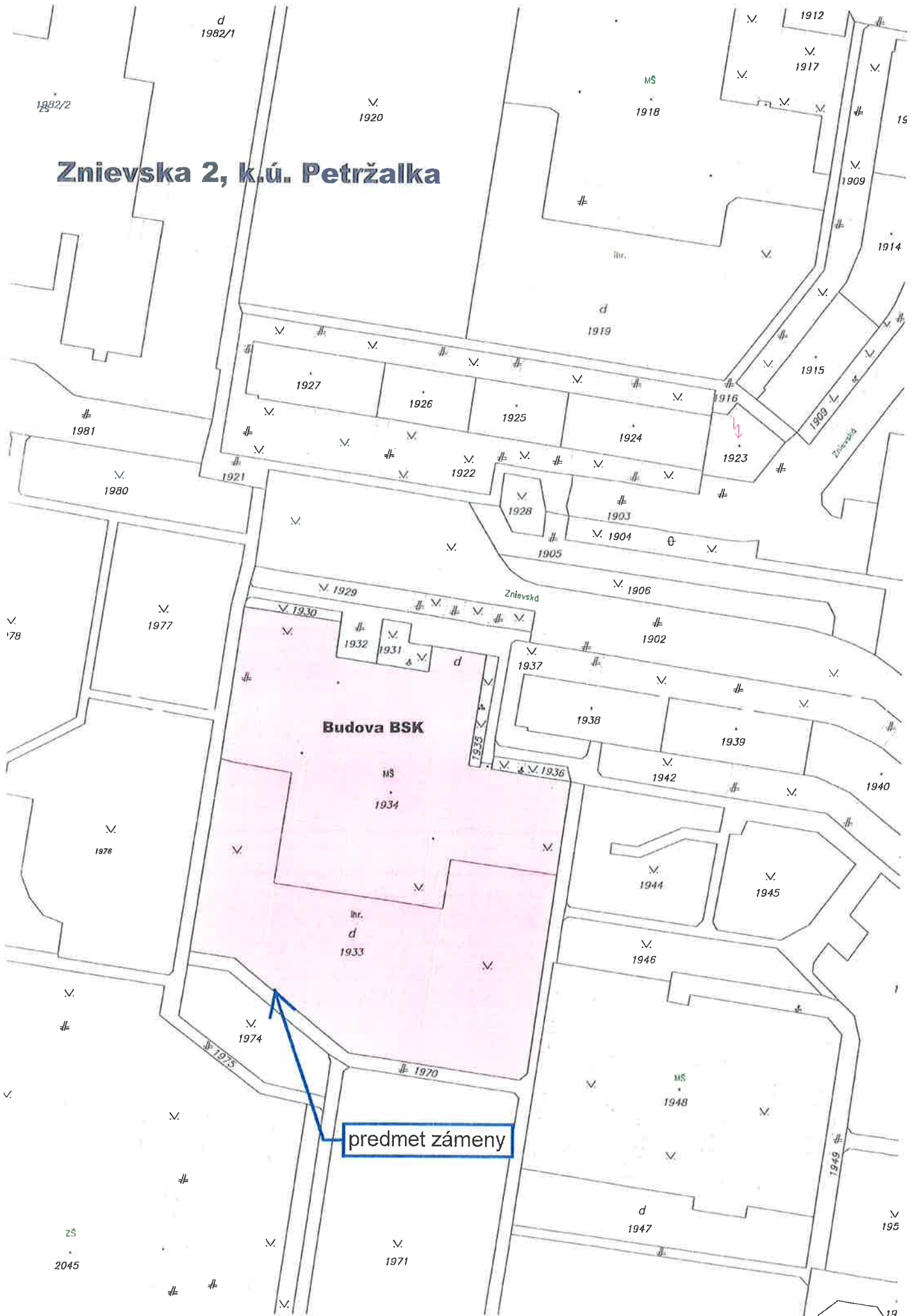
IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2002262 SNM/20/076/MR zo dňa 13.8.2020 – 1x
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 25.10.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1x
3. List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 25.10.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1934 – výber listov 1x
4. List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 1748, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1933 – výber listov 1x
5. Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk – 2x
6. Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020 – výber listov týkajúcich sa predmetu ohodnotenia – 3x

Spolu:

9xA4

Znievska 2, k.ú. Petržalka



predmet zámeny