

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Dátum vyhotovenia : 12.11.2019
 Obec : 529427 Bratislava-Záhorská Bystrica Čas vyhotovenia : 22:11:30
 Katastrálne územie : 871796 Záhorská Bystrica Údaje platné k : 11.11.2019 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4877

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 10

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2841/1	56401	Ostatná plocha	37	101	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2841/2	115	Zastavaná plocha a nádvorie	16	101	1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4003 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2841/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
2841/3	123	Zastavaná plocha a nádvorie	16	101	1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4004 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2841/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
2841/4	124	Zastavaná plocha a nádvorie	16	101	1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4005 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2841/4							
Iné údaje: Bez zápisu							
2841/5	11	Zastavaná plocha a nádvorie	16	101	1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4006 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2841/5							
Iné údaje: Bez zápisu							
2841/6	116	Zastavaná plocha a nádvorie	16	101	1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4007 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2841/6							

Iné údaje: Bez zápisu							
2847/1	1576	Zastavaná plocha a nádvorie	18	101	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2847/5	146	Zastavaná plocha a nádvorie	16	101	1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4008 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2847/5							
Iné údaje: Bez zápisu							
2847/6	22	Zastavaná plocha a nádvorie	16	101	1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4009 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2847/6							
Iné údaje: Bez zápisu							
2847/7	23	Zastavaná plocha a nádvorie	16	101	1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4010 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2847/7							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 101 Chránená krajinná oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 8

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
4003	2841/2	20	sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4004	2841/3	20	sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4005	2841/4	20	sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4006	2841/5	20	sklad		1

Iné údaje: Bez zápisu					
4007	2841/6	20	sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4008	2847/5	20	strážnica		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4009	2847/6	20	sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4010	2847/7	20	sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR, IČO: 36063606	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	Nájomná zmluva č. 1203 na pozemky parc.č. 2847/1, 2847/5, 2847/6, 2847/7 a stavba súp.č. 4008 na pozemku parc.č. 2847/5, stavba súp.č. 4009 na pozemku parc.č. 2847/6, stavba súp.č. 4010 na pozemku parc.č. 2847/7 v prospech Športový klub VODA-HORY, IČO: 42174660 na dobu 25 rokov zo dňa 12.10.2015, N-135/15.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K nehnuteľnosti
----------	---	-----------------

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Titul nadobudnutia – nepriradené

Kúpna zmluva V-979/05 z 8.4.2005.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o zápis zmeny adresy sídla

Zápis Chránenej krajinnej oblasti Malé Karpaty podľa vyhlášky MŽP SR č. 138/2001 Z.z., Z-5745/16

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 12.11.2019
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 22:14:27
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 11.11.2019 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1947	823	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 12.11.2019
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 22:14:19
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 11.11.2019 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1948	3206	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3235 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1948 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3302.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSC 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 12.11.2019
Obec : 529354 Bratislava-Rača Čas vyhotovenia : 22:16:32
Katastrálne územie : 805866 Rača Údaje platné k : 11.11.2019 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 400
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
17548	485	Vinica	2	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pôvodné katastrálne územie

- 2 Bratislava

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primacialne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 12.11.2019
Obec : 529354 Bratislava-Rača Čas vyhotovenia : 22:16:45
Katastrálne územie : 805866 Rača Údaje platné k : 11.11.2019 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 400
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
17549	486	Vinica	2	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pôvodné katastrálne územie

- 2 Bratislava

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primacialne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 12.11.2019
Obec : 529354 Bratislava-Rača Čas vyhotovenia : 22:17:24
Katastrálne územie : 805866 Rača Údaje platné k : 11.11.2019 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 400
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
17553	1299	Orná pôda	2	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pôvodné katastrálne územie

- 2 Bratislava

STAVBY nevyžiadané.

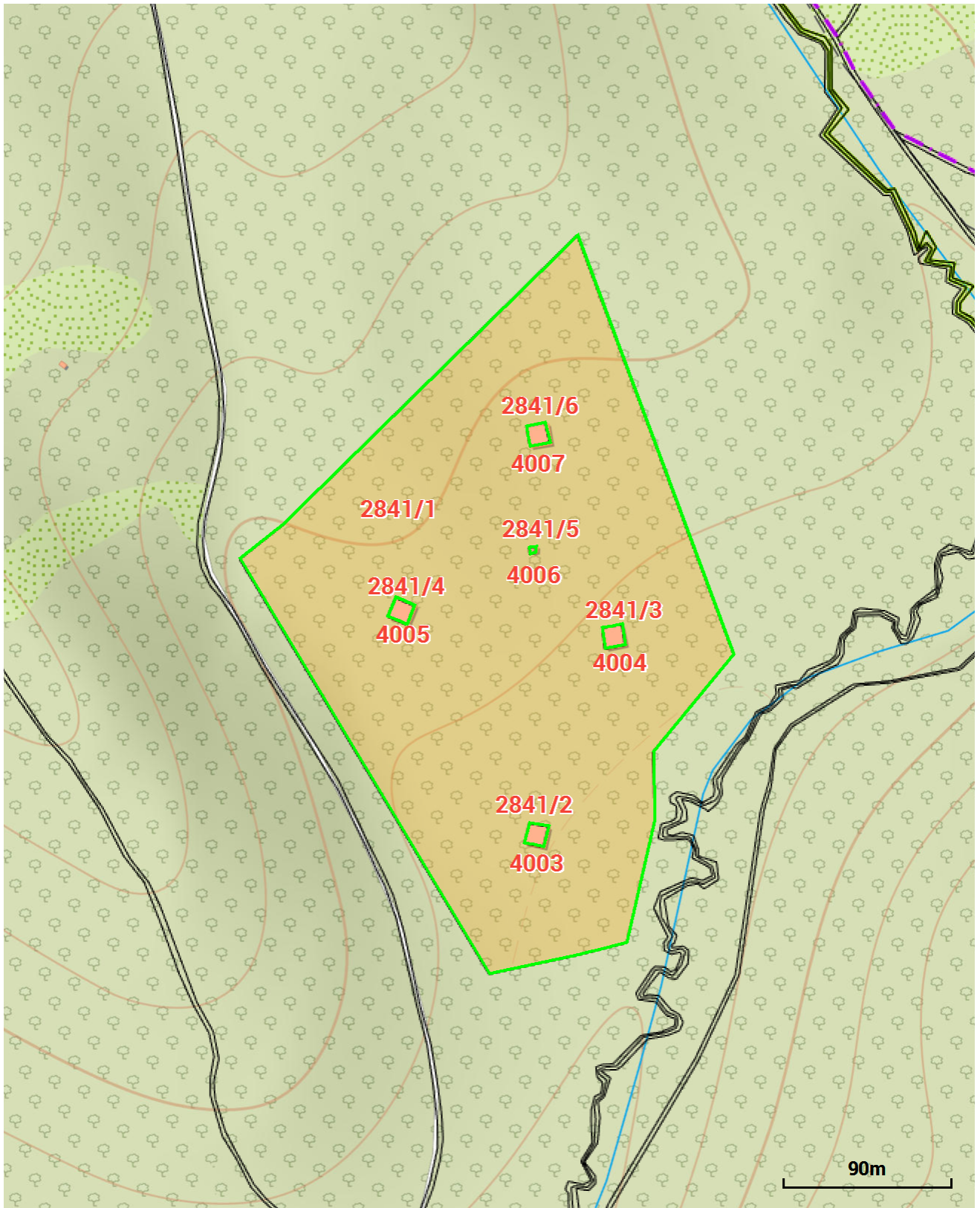
ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primacialne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	

Parcela registra C, 2841/1

Bratislavský kraj > Bratislava IV > Bratislava-Záhorská Bystrica > k.ú. Záhorská Bystrica



Číslo listu vlastníctva

4877

Výmera parcely v m²

56401

Katastrálne územie

Záhorská Bystrica (871796)

Obec

Bratislava-Záhorská Bystrica

Druh pozemku

Ostatná plocha

Spôsob využívania pozemku

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

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

11. 11. 2019

Druh chránenej nehnuteľnosti (1)

- Chránená krajinná oblasť

Stavba (0)

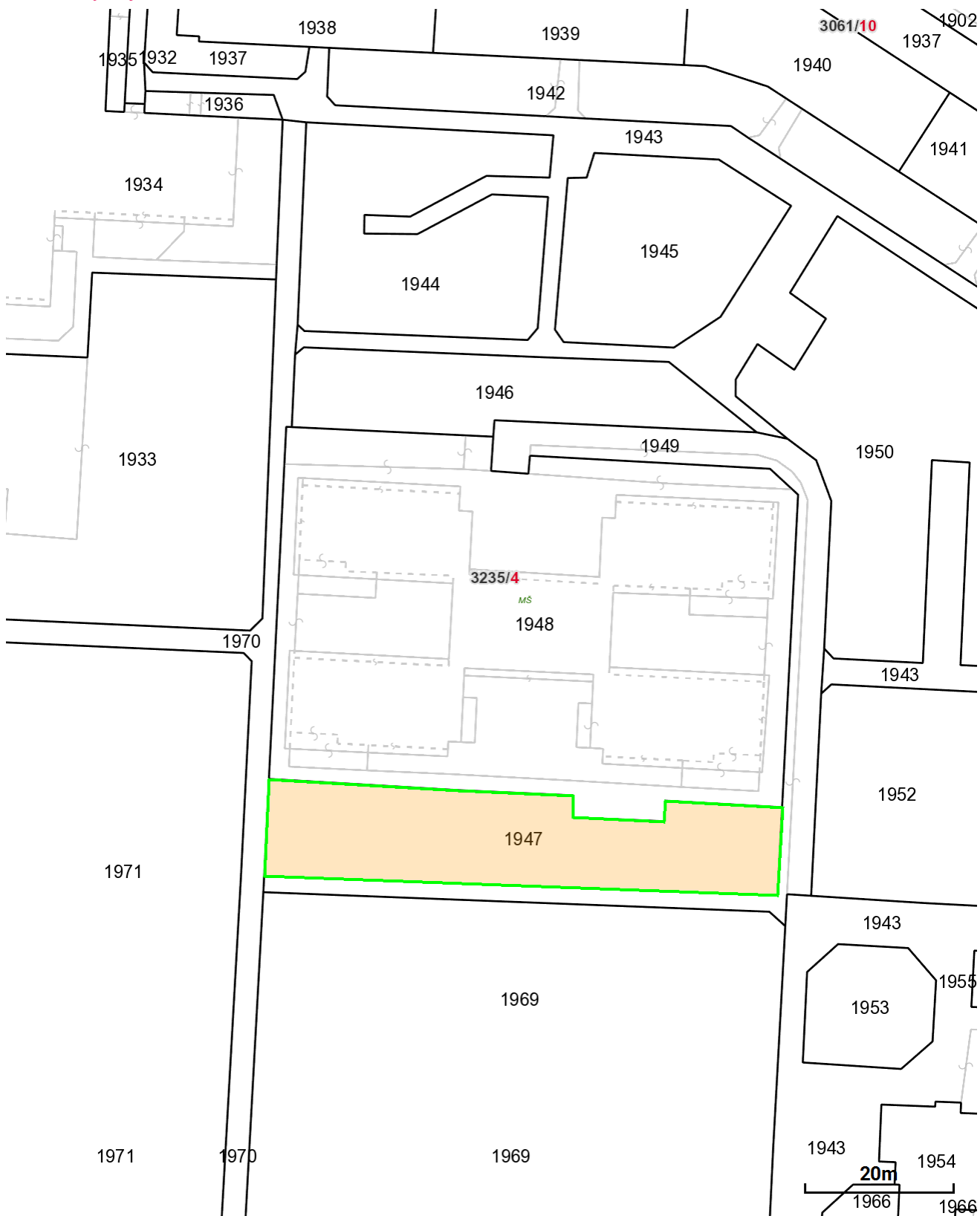
Neexistuje záznam

Vlastník (1)

- 1. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR (Podiel: 1/1)

Parcela registra C, 1947

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



Číslo listu vlastníctva

1748

Výmera parcely v m²

823

Katastrálne územie

Petržalka (804959)

Obec

Bratislava-Petržalka

Druh pozemku

Zastavaná plocha a nádvorie

Spôsob využívania pozemku

Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

11. 11. 2019

Druh chránenej nehnuteľnosti (0)

Neexistuje záznam

Stavba (0)

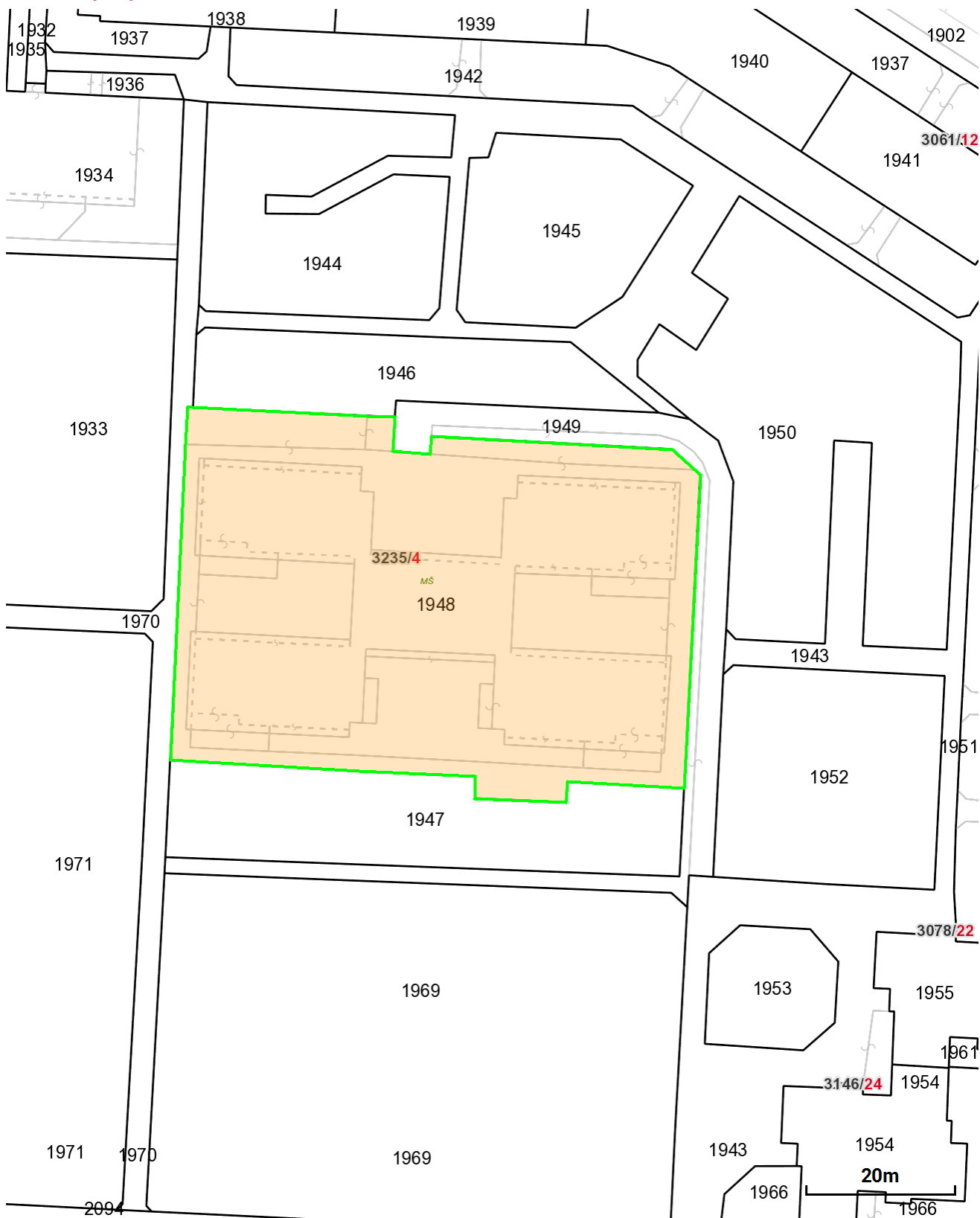
Neexistuje záznam

Vlastník (1)

- 1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR (Podiel: 1/1)

Parcela registra C, 1948

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



Číslo listu vlastníctva

1748

Výmera parcely v m²

3206

Katastrálne územie

Petržalka (804959)

Obec

Bratislava-Petržalka

Druh pozemku

Zastavaná plocha a nádvorie

Spôsob využívania pozemku

Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

11. 11. 2019

Druh chránenej nehnuteľnosti (0)

Neexistuje záznam

Stavba (1)

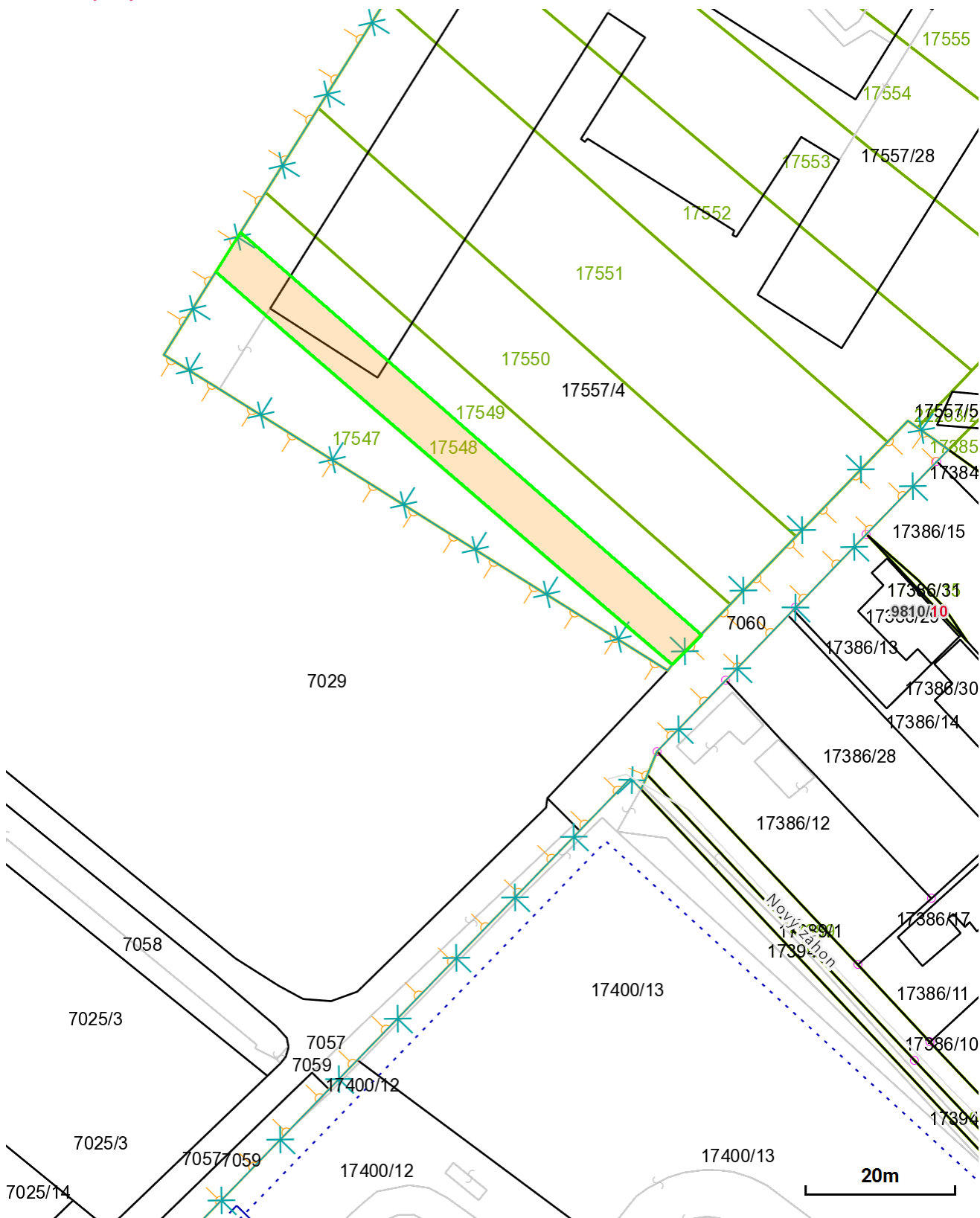
- Súpisné číslo 3235 (LV 3302)

Vlastník (1)

- 1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR (Podiel: 1/1)

Parcela registra E, 2-17548

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



Číslo listu vlastníctva

400

Výmera parcely v m²

485

Katastrálne územie

Rača (805866)

Obec

Bratislava-Rača

Druh pozemku

Vínica

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

11. 11. 2019

Číslo pôvodného katastrálneho územia

2

Názov pôvodného katastrálneho územia

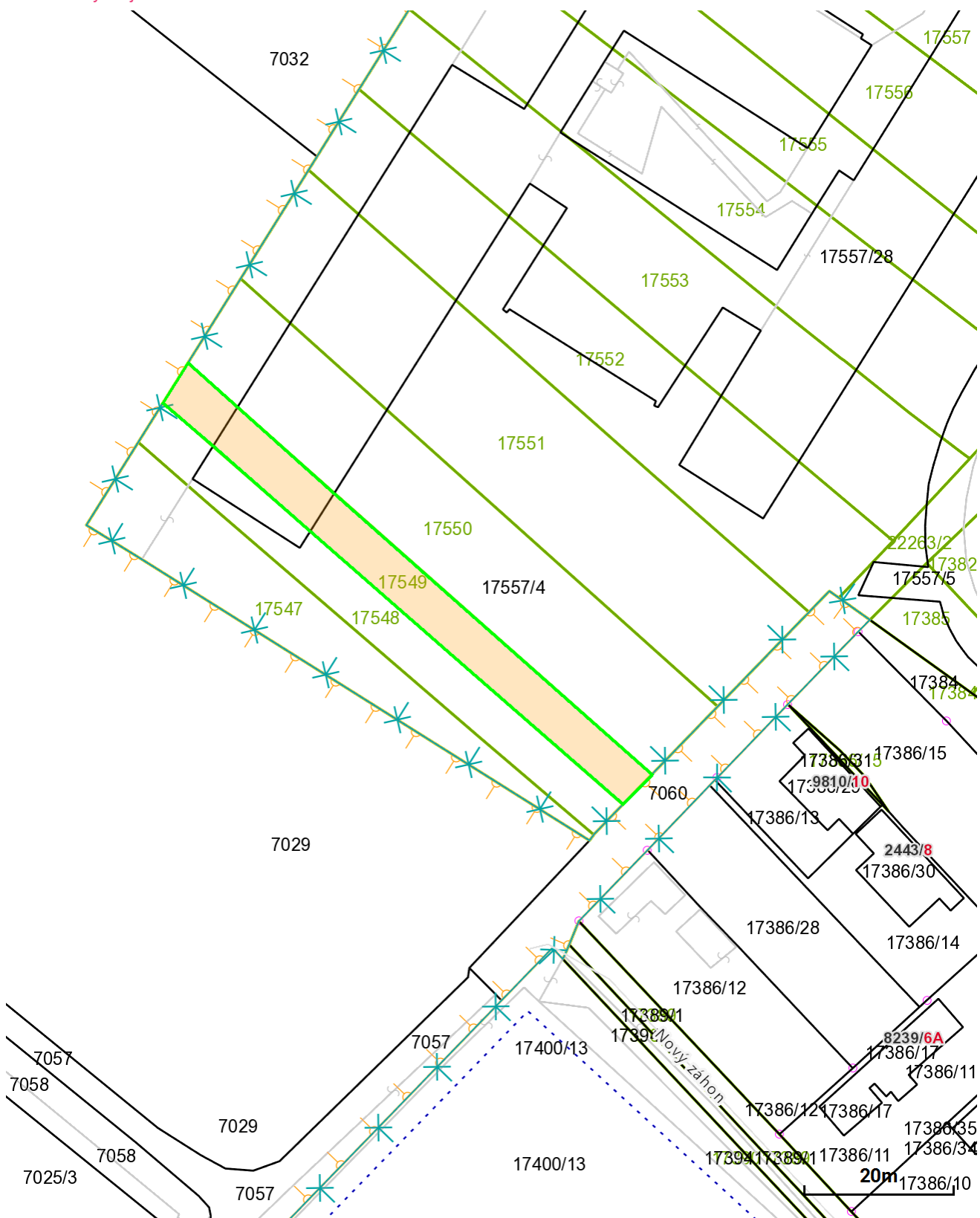
Bratislava

Vlastník (1)

- 1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primacialne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR (Podiel: 1/1)

Parcela registra E, 2-17549

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



Číslo listu vlastníctva

400

Výmera parcely v m²

486

Katastrálne územie

Rača (805866)

Obec

Bratislava-Rača

Druh pozemku

Vínica

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

11. 11. 2019

Číslo pôvodného katastrálneho územia

2

Názov pôvodného katastrálneho územia

Bratislava

Vlastník (1)

- 1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primacialne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR (Podiel: 1/1)

Parcela registra E, 2-17553

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



Číslo listu vlastníctva

400

Výmera parcely v m²

1299

Katastrálne územie

Rača (805866)

Obec

Bratislava-Rača

Druh pozemku

Orná pôda

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

11. 11. 2019

Číslo pôvodného katastrálneho územia

2

Názov pôvodného katastrálneho územia

Bratislava

Vlastník (1)

- 1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primacialne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR (Podiel: 1/1)

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. OTS1903715 SNM/19/097/SBe, zo dňa 15.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 42/2019

V právnej veci:

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

Počet strán: 35 z toho príloh: 16

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

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

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

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 17.10.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 17.10.2019

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1903715 SNM/19/097/SBe, zo dňa 15.10.2019
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 3.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 400 – zo dňa 3.10.2019, vytvorený cez www.zbigis.sk, informatívny, údaje platné k 1.10.2019
- Územnoplánovacia informácia MAGS OUIK 55700/19-454142, zo dňa 15.10.2019

b) Získané znalcom :

- Informácie z platnej verzie Územného plánu hl.m. SR Bratislava - https://mapy.bratislava.sk/#layers=UP:rv05_app!UP:rv03_app!UP:rv02_app!UP:rv01_app!UP:rv_u_pn06_app!loc=17.14430881520962!48.19270047483582!4
- Územný plán zóny Krasňany - Vymedzenie územia – Regulačný výkres UP Bratislava
- Územný plán zóny Krasňany – Návrh – širšie vzťahy
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 17.10.2019 – 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- 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.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- 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

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

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

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

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1

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

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

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

§ 4

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

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

Parcely registra E-KN sú parcely z pozemno-knižnej vložky, hárku, alebo parcely zobrazené na starších mapách. Sú to pozemky, ktoré zobrazujú pôvodné nehnuteľnosti na mape určeného operátu.

Mapou určeného operátu sa rozumie mapa, na ktorej sú zobrazené pozemky vymedzené vlastníckymi hranicami v nájme právnických osôb a fyzických osôb a sú zlúčené do väčších celkov.

Parcela registra E (EKN parcela) je parcela zapísaná v katastri, ale jej hranice nie sú v teréne viditeľné.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada pri stanovení hodnoty zohľadniť existenciu zákonného vecného bremena na daných pozemkoch podľa zák. č. 66/2009 Z.z.

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

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

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 – občianska vybavenosť, funkčná zeleň a dopravný koridor a pod.). Ponúkané sú ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä individuálne pre bývanie. Ceny v lokalite sú dlhodobu oscilujúce okolo 260eur/m², v závislosti od stupňa stavebnej pripravenosti. Pozemky s uvedenými ponukovými cenami majú rozdielne možnosti zastavania ako je predmet ohodnotenia, obvykle majú možnosť vysokého využitia – viacpodlažná bytová zástavba alebo

individuálna bytová výstavba s dobrým výhľadom na úpätí Malých Karpát. 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.

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, možnosti využitia podľa UPI, a v zmysle platnej legislatívy pre účely vysporiadania vlastníctva bez prihliadnutia na záťaž spojenú s existenciou stavby na tomto pozemku.

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

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

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

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

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

Legenda:

Kód spoločnej nehnuteľnosti:

1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.

Kód pôvodného katastrálneho územia:

2 – Bratislava.

Kód umiestnenia pozemku:

1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

Časť C: Ďarchy

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

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

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.10.2019 – nehnuteľnosť – skupina pozemkov je zastavaná budovou školského zariadenia vo vlastníctve BSK a športoviskom v areáli školy. Na časti pozemkov mimo areálu školy sa nachádza zeleň a individuálne garáže – vlastníci garáží nie je totožný s vlastníkom pozemku pod týmito garážami. Pozemky sú voľne prístupné z okolitých spevnených plôch - chodníkov, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 17.10.2019 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti, skutočné využívanie nehnuteľnosti. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou 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 územného plánu hl.m. SR Bratislava.

Skutočné využitie: pozemky p.č. 17377/2 je čiastočne zastavaný stavbami individuálnych garáží, komunikáciou a zeleňou. Pozemky p.č. 17377/34,5,6,7, 17378, 17379/1, 17382, 17384, 17385 a 22263/2 sú zastavané prevažne športoviskami, ďalej sa tam nachádza zeleň, spevnené plochy. Ostatné pozemky z predmetu ohodnotenia sú zastavané budovami školy s príslušenstvom a dvorom.

K dispozícii bola technická dokumentácia – Územnoplánovacia informácia z 15.10.2019, z ktorej vyplýva, že:

- A: časť pozemkov podľa registra „C“ 17557/4,5,28 (pozemky predmetu ohodnotenia registra „E“ bez možnosti identifikácie hraníc v území) má funkčné využitie s kódom 201 – stabilizované územie, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (väčšia časť predmetného územia)
- B: časť pozemkov je ÚP určená na funkčné využitia - ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň s kódom 1130 – rozvojové územie (z juhozápadnej strany územia).

Zároveň je predmetné územie dotknuté dopravnými stavbami vo verejnom záujme: D 8. Prestavba Bojníckej ul. v úseku Rožňavská-Vajnorská vrátane mimoúrovňovej križovatky s Ivánskou cestou a výstavba úseku Vajnorská – tunel pod Karpatami – Lamačská.

V danom území nie je spracovaná dokumentácia na zonálnej úrovni, ktorý by stanovoval využitie pozemkov.

Znalcom bolo zadovážené grafické vyjadrenie funkčného využitia územia, hranica polohy zmeny využitia nie je identifikovateľná, výmery pozemkov s rôznou možnosťou využitia nie je možné z predložených a zadovážených podkladov zistiť. Geometrický plán na zameranie polohy zmeny účelu využitia v zmysle regulatív v Územnom pláne nebol k dispozícii.

Odhad všeobecnej hodnoty bude stanovený pre skupinu pozemkov so zohľadnením horeuvedených skutočností odborným odhadom.

e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Zadávateľom 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, v registri „E“ na mape určeného operátu. Skupina pozemkov je evidovaná aj v registri „C“, avšak listy vlastníctva nie sú založené.

Na liste vlastníctva č. 400 v časti: Iné sú uvádzané čísla evidencie pozemkov v pozemkovoknižných vložkách.

Zo súboru pozemkov pod stavbou sú z celkového územia vyňaté z odhadu hodnoty pozemky p.č. 17552, 17554 z titulu určovania vlastníctva k pozemku a reštitučného nároku pôvodných vlastníkov.

Podľa získaných informácií z katastra nehnuteľností vlastník stavby na tejto skupine pozemkov nie je totožný s vlastníkom pozemkov pod stavbou. Na liste vlastníctva k pozemkom alebo k stavbe nie sú uvedené – zapísané v časti ľarchy práva stavby na tomto pozemku, nie sú uvedené **práva zodpovedajúce zákonnému vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby** podľa zák. č. 66/2009 Z.z.

Pre účely znaleckého posudku na skutočnosť umiestnenia stavby na pozemkoch v prípade vysporiadania vzťahov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby 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 skupinu pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia a ktoré tvoria dvor, komunikácie a športoviská so zeleňou v areáli školy prihliadam **ako na príľahlú plochu, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou**. Ohodnotenie vykonám pre skupinu pozemkov osobitne pod stavbou a osobitne pre pozemky športovísk so zeleňou so zohľadnením skutočného využitia a určených podmienok možností využitia.

Odhad všeobecnej hodnoty bude stanovený pre skupinu pozemkov so zohľadnením horeuvedených skutočností (celistvosť územia, možnosti využitia, skutočné využitie....) odborným odhadom.

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

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

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

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Hlinecká na slepej ulici, s prízjazdom z lokality Krasňany, v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Rača, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese III. Skupina pozemkov je ohraničená prevažne oplotením areálom stavby školy s príľahlou plochou dvora a športoviska. Mestská časť Rača je starším sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná v 60. – 80.rokoch minulého storočia v pôvodnej vidieckej časti ako bežné sídlisko, s vysokým počtom obyvateľov s kompletným občianskym vybavením, službami v prízemí domov.

V súčasnosti sa na území katastra nachádzajú aj novostavby bytových domov (lokality Slanec), železničná stanica s medzinárodnou dopravou - Vínohrady, kultúrne strediská, športoviská, kúpalisko, turistické a cyklistické trasy s medzinárodným prepojením v oblasti Karpaty. V mestskej časti Rača sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad), zdravotné stredisko školy, škôlky, gymnázium. Mestská časť je s centrom Starého mesta spojená električkovou traťou po ulici Račianska s minimálnym zdržaním v dopravnej špičke. Doprava v mestskej časti je zabezpečená aj autobusmi – MHD. Dopravný koridor mestskej časti však tvorí hlavnú dopravnú tepnu medzi územím hl. m. a okolitými obcami a satelitnými obytnými lokalitami (napr. Svätý Jur, Pezinok, Limbach), odkiaľ obyvatelia denne dochádzajú za prácou, čím je dopravná situácia v území sťažená. Predmet ohodnotenia sa nachádza na okraji zastavaného územia obce, v susedstve poľnohospodárskej pôdy, viníc, ale aj skladov a hál s ľahkou výrobou. Pozemky sú prístupné automobilom – slepá úzka a neprejazdná ulica smerom k Račianskej. Vybavenie IS je v kompletnom rozsahu. V mestskej časti je kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane kábelovej televízie, rozvodov ÚK, teplovodu.

Poloha pozemkov v rámci územia:

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

b) Analýza využitia nehnuteľností:

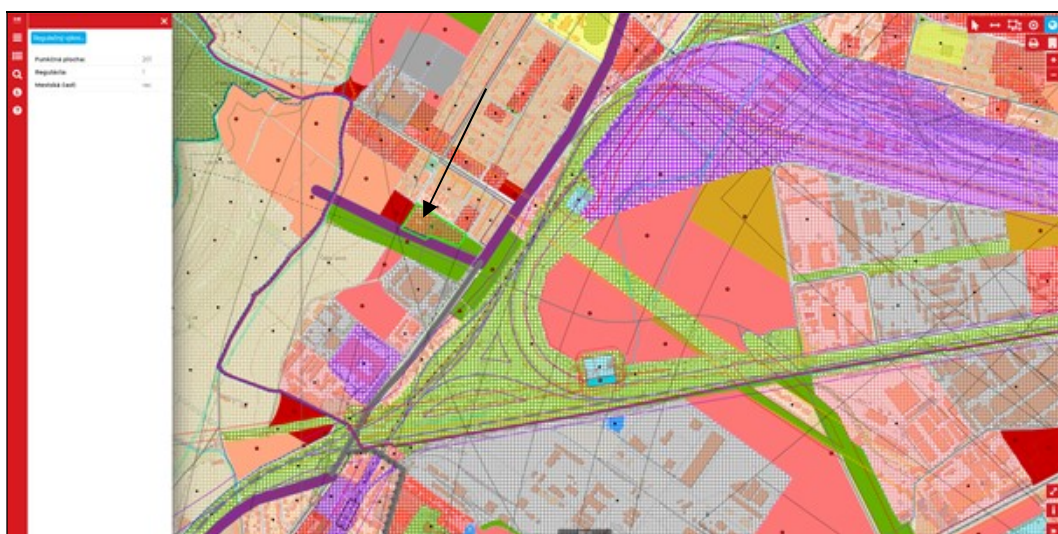
Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území, na jeho okraji, z hľadiska funkčného využitia je okolie využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby alebo v rodinných domoch s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí.

K pozemkom sa viažu podľa platného ÚP regulatívy s kódom 201, občianska vybavenosť v stabilizovanom území (školy, škôlky, edukačné centrá) 1130 – mestská zeleň rozvojová.

V čase obhliadky sa na jednej časti skupiny pozemkov nachádza viacpodlažná, viacbloková pozemná stavba s funkčným využitím ako škola s príslušnými plochami – vysoké využitie pozemku. Druhá časť pozemkov je zastavaná inžinierskou stavbou – plochami športovísk, s rovnakým určeným využitím avšak so súčasným nízkym využitím. Hranice jednotlivých pozemkov alebo skupín s rôznym súčasným využitím nie sú v území identifikovateľné.

Využitie územia podľa:

https://mapy.bratislava.sk/#layers=UP:rv05_app!UP:rv03_app!UP:rv02_app!UP:rv01_app!UP:rv_upn06_a pp/loc=17.14430881520962!48.19270047483582!4



201 – občianska vybavenosť stabilizovaná
1130 – mestská zeleň rozvojová

Z územnoplánovacej informácie z 15.10.2019 vyplýva, že:

- A: časť pozemkov podľa registra „C“ 17557/4,5,28 (pozemky predmetu ohodnotenia registra „E“ bez možnosti identifikácie hraníc v území) má funkčné využitie s kódom 201 – stabilizované územie, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (väčšia časť predmetného územia)
- B: časť pozemkov je ÚP určená na funkčné využitia - ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň s kódom 1130 – rozvojové územie (z juhozápadnej strany územia).

Zároveň je predmetné územie dotknuté dopravnými stavbami vo verejnom záujme: D 8. Prestavba Bojnickej ul. v úseku Rožňavská-Vajnorská vrátane mimoúrovňovej križovatky s Ivánskou cestou a výstavba úseku Vajnorská – tunel pod Karpatami – Lamačská.

Skutočné využitie pozemku v zmysle obliadky.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

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

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

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

K pozemkom sa neviaže žiadna ľarcha v evidencii katastra nehnuteľností.

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

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

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

Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

2.1 Skupina pozemkov Hlinická ul. k.ú. Rača

Jedná sa o skupinu pozemkov v k.ú. Rača, v celosti obdĺžnikového tvaru L, s celkovou výmerou 23 068 m² zastavaných športoviskami so zeleňou a 9 056 m² zastavaných budovami školy s príslušenstvom v obytnej časti Rača- Krasňany.

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 vysokým využitím, pre účely 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 súčasného využitia pozemkov v koeficiente intenzity využitia, možnosti budúceho určeného využitia.

Riziká spojené s využívaním – zmena účelu využitia bez možnosti určenia hranice v území, pozemky pod celistvosť skupiny pozemkov pod stavbami školy prerušená inými právami a právami tretích osôb ako aj veľkosť skupiny pozemkov – je zohľadnená odborným odhadom v redukujúcom faktore.

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.

Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
17377/2	orná pôda	2280,00	1/1	2280,00
17377/3	orná pôda	1737,00	1/1	1737,00
17377/4	orná pôda	1262,00	1/1	1262,00
17377/5	orná pôda	1242,00	1/1	1242,00

17377/6	orná pôda	1274,00	1/1	1274,00
17377/7	orná pôda	1344,00	1/1	1344,00
17378	záhrada	856,00	1/1	856,00
17379/1	orná pôda	623,00	1/1	623,00
17382	záhrada	2753,00	1/1	2753,00
17384	záhrada	145,00	1/1	145,00
17385	vinica	152,00	1/1	152,00
17547	vinica	551,00	1/1	551,00
17548	vinica	485,00	1/1	485,00
17549	vinica	486,00	1/1	486,00
17550	vinica	1091,00	1/1	1091,00
17551	vinica	1511,00	1/1	1511,00
17553	orná pôda	1299,00	1/1	1299,00
17555	vinica	1085,00	1/1	1085,00
17557	vinica	2548,00	1/1	2548,00
22263/2	zastavané plochy a nádvorcia	344,00	1/1	344,00
Spolu výmera				23 068,00

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, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>MČ Rača s plnohodnotným vybavením - staršie funkčné sídlisko so zvýšeným záujmom o bývanie, novostavby rodinných a bytových domov, lokalita s školským areálom na začiatku MČ, v blízkosti železničnej stanice Vinohrady, na okraji ZUO.</i>	1,40
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Ihriská a športoviská pri školskom zariadení, prístupová komunikácia, funkčná ochranná zeleň na pozemku</i>	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou <u>využitia mestskej hromadnej dopravy</u> <i>Električka, vlaková stanica Vinohrady, MHD Pekná cesta, Račianska</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Využitie určené UP je v časti pozemkov (bez možnosti presného členenia) kódom 201, občianska vybavenosť, stabilizované územie. V južnej časti je UP určené využitie kódom 1130 – mestská zeleň rozvojová, dopravný koridor. Z uvedeného dôvodu je v danom prípade uplatniteľné zatriedenie do kategórie č. 3 alebo 4. Koeficient uvažujem na opatrnej úrovni v hodnote 1,0, ktorá reprezentuje obe kategórie.</i>	1,00

k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	<i>plnohodnotné vybavenie IS na ulici Hlinecká, prístup z Peknej cesty po Kandárovej a po úzkej slepej ulici Hlinecká</i>	
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>Nie je dôvodný, vyšší záujem je zistený pri pozemkoch určených na bývanie, polyfunkciu.</i>	
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh <u>možnej zástavby</u> , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,60
	<i>Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby športoviska umiestnenej na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)" Redukujúci faktor uplatňujem z dôvodu veľkosti súboru pozemkov v kombinácii z možnosťami využitia v zmysle UP Bratislavy - časť pozemkov v juhovýchodnej strane je určená na preložku komunikácie - Vonkajší polokruh cesty II./502, zvyšná časť je určená na využitie kódom 201 - občianska vybavenosť stabilizované územie, bez možnosti bližšieho určenia rozsahu.</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 0,70 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	0,8820
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,8820$	58,56 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 17377/2	$2\,280,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	133 516,80
parcelsa č. 17377/3	$1\,737,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	101 718,72
parcelsa č. 17377/4	$1\,262,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	73 902,72
parcelsa č. 17377/5	$1\,242,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	72 731,52
parcelsa č. 17377/6	$1\,274,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	74 605,44
parcelsa č. 17377/7	$1\,344,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	78 704,64
parcelsa č. 17378	$856,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	50 127,36
parcelsa č. 17379/1	$623,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	36 482,88
parcelsa č. 17382	$2\,753,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	161 215,68
parcelsa č. 17384	$145,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 491,20
parcelsa č. 17385	$152,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 901,12
parcelsa č. 17547	$551,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	32 266,56
parcelsa č. 17548	$485,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	28 401,60
parcelsa č. 17549	$486,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	28 460,16
parcelsa č. 17550	$1\,091,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	63 888,96

parcelsa č. 17551	1 511,00 m ² * 58,56 €/m ² * 1/1	88 484,16
parcelsa č. 17553	1 299,00 m ² * 58,56 €/m ² * 1/1	76 069,44
parcelsa č. 17555	1 085,00 m ² * 58,56 €/m ² * 1/1	63 537,60
parcelsa č. 17557	2 548,00 m ² * 58,56 €/m ² * 1/1	149 210,88
parcelsa č. 22263/2	344,00 m ² * 58,56 €/m ² * 1/1	20 144,64
Spolu		1 350 862,08

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

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

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, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>MČ Rača s plnohodnotným vybavením - staršie funkčné sídlisko so zvýšeným záujmom o bývanie, novostavby rodinných a bytových domov, lokalita s školským areálom na začiatku MČ, v blízkosti železničnej stanice Vinohrady, na okraji ZUO.</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, <u>školsťvo</u> , zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Budova školstva viacpodlažná, viacbloková s dvorom a spevnenými plochami a príslušenstvom - vysoké využitie pozemku.</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s <u>možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</u> <i>Električka, vlaková stanica Vinohrady, MHD Pekná cesta, Račianska</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. <u>zmiešané územie</u> s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Využitie určené je totožné so súčasným využitím - školské</i>	1,20

	<i>zariadenia s príslušenstvom, občianska vybavenosť, kód 201 podľa UP. Do časti skupiny pozemkov (bez možnosti bližšieho určenia rozsahu) zasahuje využitie kódom 1130 – mestská zeleň rozvojová, ako ochranné pásmo k plánovanému umiestneniu komunikácie. Z uvedeného dôvodu uvažujem koeficient na opatrnej spodnej úrovni odporúčaného intervalu.</i>	
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Plnohodnotné vybavenie IS na ulici Hlinecká, prístup z Peknej cesty po Kandárovej a po úzkej slepej ulici Hlinecká</i>	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nie je dôvodný, vyšší záujem je zistený pri pozemkoch určených na bývanie, polyfunkciu.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh <u>možnej zástavby</u> , 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 vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)" Redukujúci faktor uplatňujem z dôvodu veľkosti súboru pozemkov. Súbor pozemkov pod areálom školy vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava je prerušený vlastníctvom FO - p.č. 17556 pod budovou školy s dvorom, zároveň dva pozemky pod budovou nie sú predmetom vysporiadania vlastníckych vzťahov z titulu prebiehajúceho reštitučného nároku a z titulu zverenia parcely do správy tretiemu subjektu. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja.</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,50$	1,3230
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3230$	87,83 €/m²

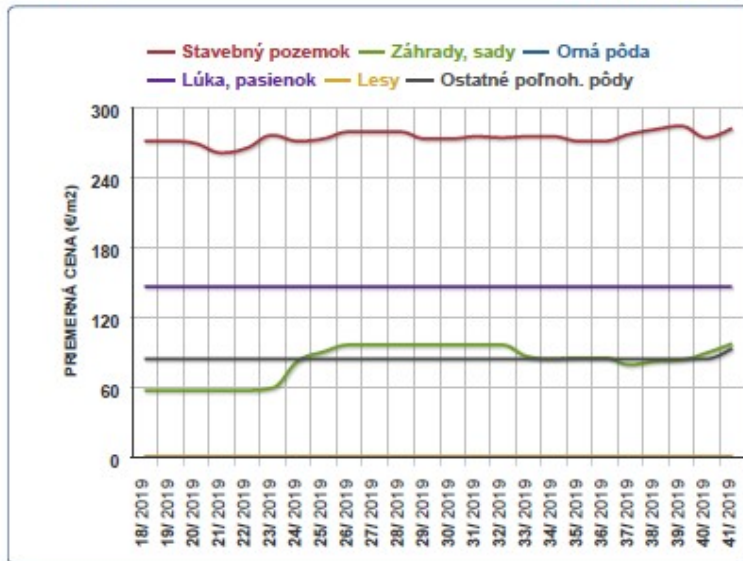
VYHODNOTENIE

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

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 270 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou. Ponukové ceny pozemkov veľkých výmer s určením pre občiansku alebo bytovú výstavbu sa pohybujú na úrovni 170-185 eur/m², bez možnosti preverenia ponúkanej stavebnej pripravenosti.

13. 10. 2019

Pozemky Bratislava III - vývoj cien realít - Nehnuteľnosti.sk



III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

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

Osobitné požiadavky zadávateľa:

- pri stanovení hodnoty zohľadniť existenciu zákonného vecného bremena na daných pozemkoch podľa zák. č. 66/2009 Z.z.
- z odhadu hodnoty vyňať:
 - parc. č. 17552 k. ú. Rača ku ktorej je evidovaný reštitučný nárok,
 - parc. č. 17554 k. ú. Rača - ide o zverenú parcelu do správy mestskej časti.
 - parc. č. 17556 je vo vlastníctve FO.

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 - **pozemky „E“ KN p.č. 17377/2,3,4,5,6,7, 17378, 17379/1, 17382, 17384, 17385, 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, 17553, 17555, 17557 a 22263/2 v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy** pri zohľadnení územného plánu a budúceho

využitia územia, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie.

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

V zmysle úlohy v osobitných požiadavkách zadávateľa:

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

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

parc. č. 17551 (1 511 m ²)	
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17553 (1 299 m ²)	76 069,44
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17555 (1 085 m ²)	63 537,60
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17557 (2 548 m ²)	149 210,88
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 22263/2 (344 m ²)	20 144,64
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17547 (551 m ²)	48 394,33
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17548 (485 m ²)	42 597,55
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17549 (486 m ²)	42 685,38
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17550 (1 091 m ²)	95 822,53
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17551 (1 511 m ²)	132 711,13
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17553 (1 299 m ²)	114 091,17
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17555 (1 085 m ²)	95 295,55
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17557 (2 548 m ²)	223 790,84
Všeobecná hodnota celkom	2 146 250,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 150 000,00

Slovom: Dvamiliónystopäťdesiatšesť Eur

V Bratislave dňa 20.10.2019

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1903715 SNM/19/097/SBe, zo dňa 15.10.2019 – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 3.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
3. List vlastníctva č. 400 –zo dňa 3.10.2019, vytvorený cez www.zbigs.sk, informatívny, údaje platné k 1.10.2019 – výber zo 11 strán týkajúci sa predmet ohodnotenia -11xA4
4. Územnoplánovacia informácia MAGS OUIIC 55700/19-454142, zo dňa 15.10.2019 – 3xA4

Spolu:

16xA4

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):

meil: zo dňa 1.10.2019, písomne: č. OTS 1903717
SNM/19/099/SBe zo dňa 15.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 43/2019

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
stavieb so s.č. 4003, 4004, 4005, 4006 a 4007 vrátane pozemkov registra „C“
KN parc.č. 2841/1,2,3,4,5,6, k.ú. Záhorská Bystrica, zapísaných na LV č.
4877 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraj, pri zohľadnení
územného plánu a budúceho využitia územia. Ide o areál Muničných skladov
situovaných v lesnom prostredí.

Počet strán: 48 z toho príloh: 18

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou 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: **areál stavieb Muničných skladov situovaných v lesnom prostredí so s.č. 4003, 4004, 4005, 4006 a 4007 vrátane pozemkov registra „C“ KN parc.č. 2841/1,2,3,4,5,6, k.ú. Záhorská Bystrica, zapísaných na LV č. 4877 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia.**

1.2 Účel znaleckého posudku: vysporiadanie vlastníckych práv – zámena nehnuteľností medzi BSK a hl.m. SR Bratislava.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 6.10.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 6.10.2019

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 1903717 SNM/19/099/SBe zo dňa 15.10.2019 – písomná elektronicky
- Zápis o fyzickom a odovzdaní a prevzatí objektu zo dňa 16.2.1993 – doklad o veku objektov
- Inventarizačný zoznam HIM z 18.12.2001
- Hospodárska zmluva č. KS-80/H-23/5/HZ/86-1 a KS-80/H-23/5/HZ/86, 27050
- Schematická technická dokumentácia ako súčasť hospodárskej zmluvy v rozsahu: Situačný plán, muničná kobka na p.č. 2841/5, sklad (muničný) na p.č. 2841/2,3,4,6
- Charakteristika funkčných plôch – návrh využitia územia pre grafické vyjadrenie prvku 1001.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 3.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter, www.zbgis.sk.
- List vlastníctva č. 4877 zo dňa 12.10.2019, vytvorený cez www.zbig.sk, informatívny údaje platné k 10.10.2019
- Informácie z platnej verzie Územného plánu hl.m. SR Bratislava, https://mapy.bratislava.sk/#layers=VRM_kn_cache!UP:ZaD05_platny!UP:ZaD03_platny!UP:ZaD02_platny!UP:ZaD01_platny!UP:UPN06_komplexny_vykres_platny/loc=17.102036725434253148.22428248360268!4
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 6.10.2019 – 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- 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.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.

- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- 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, www.komoraznalcov.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).

Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení častí, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kanceláriami na hornom podlaží, bytové domy s obchodmi na prvom nadzemnom podlaží, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítať ako súčet ohodnotení jednotlivých častí. Pri vodorovnom delení sa obstavaný priestor základov a strechy, t. j. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obstavaného priestoru vrchnej stavby jednotlivých častí.

Nedokončené a poškodené stavby

Nedokončenými stavbami sa rozumie rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa na účely tejto vyhlášky rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektovej dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočít východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

Obdobným spôsobom sa postupuje pri poškodených stavbách. Za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu.

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných častí stavby sa pri lineárnej metóde vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ale ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celú stavbu k rovnakému roku.

Základná životnosť stavby (ZZ) – rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na

ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

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 pohŕnkou.

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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.

Kombinovaná metóda je kombináciou technickej a výnosovej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

Metóda polohovej diferenciacie stavieb

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre:

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

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

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

kde:

TH – technická hodnota stavby [€],

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

Metóda polohovej diferenciacie pozemkov

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

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod 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 diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku **na účely 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.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli zadané.

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

Kúpne zmluvy s obdobnými nehnuteľnosťami - lesné pozemky, pozemky lesoparkov v hl.m.SR Bratislava nie sú zverejňované na stránkach hl.m. SR Bratislava, nie je možné zabezpečiť transakčný prístup.

Kombinovaná metóda nie je použitá v prípade stanovenia všeobecnej hodnoty stavby, nakoľko nehnuteľnosť nie je využívaná, stavby sú poškodené, schátralé, nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie. V polohovej diferenciácii je okrem atribútov polohy a vybavenosti lokality zohľadnený technický stav nehnuteľnosti – stavieb k rozhodnému dátumu, záujem o kúpu nehnuteľnosti, možnosti dosahovania výnosov, názor znalca na danú nehnuteľnosť. Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje jej 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 týchto pozemkoch.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001. ISBN 80–7100–827-3 Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom.

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b.1) List vlastníctva č. 4877 (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia)

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 4877, k.ú. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, obec BA MČ Záhorská Bystrica. Pozemky sú je evidované 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
2841/1	56401	Ostatná plocha	37		101	2
2841/2	115	Zastavaná plocha a nádvorie	16		101	2
2841/3	123	Zastavaná plocha a nádvorie	16		101	2
2841/4	124	Zastavaná plocha a nádvorie	16		101	2
2841/5	11	Zastavaná plocha a nádvorie	16		101	2
2841/6	116	Zastavaná plocha a nádvorie	16		101	2

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

37 – Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze.....

Kód umiestnenia pozemku:

2– Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Kód druhu chránenej nehnuteľnosti:

101 Chránená krajinná oblasť

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. nehn.	Umiestnenie stavby
4003	2841/2	20	Sklad		1
4004	2841/3	20	Sklad		1
4005	2841/4	20	Sklad		1
4006	2841/5	20	Sklad		1
4007	2841/6	20	Sklad		1

Legenda:

Kód druhu stavby – 20 – Iná budova

Kód umiestnenia stavby - 1 – Stavby postavené na zemskom povrchu.

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 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

Časť C: Ďarchy

Žiadne Ďarchy k predmetu ohodnotenia.

Iné údaje: Vid' list vlastníctva. Nájomná zmluva - netýka sa predmetu ohodnotenia, ostatné bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia, nepriradené. Zápis Chránenej krajinej oblasti Malé Karpaty podľa vyhlášky MŽP SR c. 138/2001 Z.z., Z-5745/16.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.10.2019. Nehnuteľnosť prístupná z lesoparku v oblasti nad Peknou Cestou – MČ Rača, oplotená, s uzatvorenou bránou. Oplotenie v troch častiach poškodené, jedna časť zavalená stromom, pretrhnutá – možný prístup bez nutnosti zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 6.10.2019 zaznamenaný stav nehnuteľnosti – stavieb a využívanie pozemkov, možnosti prístupu a napojenia na IS, poloha IS v území. Stavby prístupné, poškodené, vráta neuzamknuté, dvere vylomené. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii bola schematická projektová dokumentácia v rozsahu pôdorys a rez muničného skladu – typizovaný objekt halového typu, muničná kobka a situácia stavieb v území so situáciou na rázcestí U Slivu - pôvodne strážnica a objekty psovodov. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z územného plánu hl.m. SR Bratislava.

Rozmery stavieb boli vo výpočte uvažované v zmysle dokumentácie, odchýlky od údajov zastavanej plochy v evidencii katastra sú minimálne.

K dispozícii bol doklad o veku stavieb – preberací protokol, ktorého súčasťou sú hospodárske zmluvy k majetku Ministerstva vnútra z roku 1986. V protokole sú uvedené roky výstavby jednotlivých stavieb, vo výpočte uvažujem s vekom uvedeným v protokole.

e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

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 vrátane stavieb, ktoré majú pridelené súpisné čísla a samostatné parcelné čísla.

Na liste vlastníctva nie sú uvedené žiadne ťarchy k predmetu ohodnotenia, na liste vlastníctva je uvedený zápis chránenej krajinnej oblasti Malé Karpaty.

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

- Poškodené stavby muničných skladov s.č. 4003, 4004, 4005, 4007, evidované na liste vlastníctva č. 4877, v k.ú. Záhorská Bystrica, MČ Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, vo vlastníctve BSK.
- Príslušenstvo - poškodená drobná stavba s.č. 4006 evidovaná na liste vlastníctva č. 4877v k.ú. Záhorská Bystrica, MČ Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, vo vlastníctve BSK.
- Príslušenstvo - poškodené oplotenie areálu s bránou pre vjazd vozidiel na p.č. 2841/1 v k.ú. Záhorská Bystrica, MČ Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, vo vlastníctve BSK.
- Skupina pozemkov p.č. 2841/1, 2, 3, 4, 5, 6, v oplotenom areáli Muničných skladov v k.ú. Záhorská Bystrica, MČ Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, vo vlastníctve BSK.

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Predmetom ohodnotenia sú identické (rozdielne výmerou) sklady halového typu so s.č. 4003 na p.č. 2841/2, s.č. 4004 na p.č. 2841/3, s.č. 4005 na p.č. 2841/4 a s.č. 4007 na p.č. 2841/6, ktoré sa nachádzajú v lesoparku na území hl.m. SR Bratislava, v zalesnenom území, a ktoré v minulosti slúžili na skladovanie munície pre účely Ministerstva obrany. V čase obhliadky a ohodnotenia sú sklady nefunkčné, nevyužívané, s poškodenými prvkami krátkodobej a dlhodobej životnosti (obvodové murivá, strešné konštrukcie).

Sklady majú murovanú nosnú konštrukciu – obvodové murivo hr. 330mm so zosinením v rohoch stĺpmi, založené predpokladám na betónových pásoch, bez podpivničenia s pravdepodobne asfaltovou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Strešnú konštrukciu tvorí drevený kĺncovaný väzníkový krov, sedlová konštrukcia, krytina je asfaltová, z ťažkých natavovaných pásov, klampiarske konštrukcie strechy – žľaby a zvody – demontované, poškodené. Na streche sa nachádzalo bezpečnostné pletivo – ostnatý drôt. Objekty sú bez rozdelenia priečkami – jedna miestnosť, podlahy sú betónové hrubé, podbytie krovu doskami z drevotriesty – zavlhnuté, zatečené. Omietky sú hrubé, vápenocementové s nátermi. Okná pôvodne oceľové s jednoduchým zasklením, drevené okenice vonkajšie – nefunkčné, poškodené. Do objektov je vjazd drevenými vrátami – prevažne poškodené, nefunkčné. Preklady nad vrátami vybúrané, otvory pre vráta poškodené. V objektoch bola pôvodne dovedená elektrická energia – svetelná, dnes nefunkčné, odpojené od zdroja, stĺpy EE v areáli nefunkčné, odstránené, spílené.

Objekty sa nachádzajú území, ktoré je súčasťou lesného porastu a CHKO Malé Karpaty. Skutkový technický stav je zohľadnený odborným odhadom v % tuálnom určení poškodenosti.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Ako doklad o veku stavieb skladov munície v k.ú. Záhorská Bystrica bol k dispozícii Zápis o fyzickom a odovzdaní a prevzatí objektu zo dňa 16.2.1993, ktorý je súčasťou príloh posudku. V zmysle uvedeného dokladu uvažujem, že predmet ohodnotenia vrátane drobnej stavby a stavby oplatenia bol postavený v roku 1966.

Jedná sa o stavby poškodené, bez údržby v dlhšom časovom období (cca od roku 2010), v pôvodnom technickom stave. Uvažujem lineárne opotrebenie a vzhľadom k technickému stavu zaznamenanému pri obhliadke stanovujem základnú životnosť v zmysle metodiky USI Žilina v spodnej hranici odporúčaného intervalu.

Koeficient cenovej úrovne: 2,554(IV/1996 až II 2019) ako posledný verejne publikovaný údaj k danému termínu, v zmysle triedenia KS číslo 112 (pre odbor 800 v zmysle JKSO) prameň - ŠÚ SR, Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR za 2. štvrtrok 2019.

<http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>

Koeficient územného vplyvu: 1,15(poloha v odľahlej časti hl.m. SR Bratislava, mimo osídlenia, mimo zastavaného územia bez vybudovanej infraštruktúry, s prístupom na špeciálne povolenie, v svahovitom teréne s osobitnými nárokmi na staveniskovú prevádzku)

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Sklad munície s.č. 4003 na p.č. 2841/2

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 68 haly pre skladovanie horľavín a výbušnín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
10,342*11,120*0,15	17,25

Vrchná stavba	
10,342*11,120*3,11	357,66
Zastrešenie	
$((11,120/2*(4,361-3,11))/2)*10,342*2$	71,93
Obstavaný priestor stavby celkom	446,84

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,075 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,120*10,342	115	Repr.	3,11	3,11

Priemerná zastavaná plocha:

$$(115) / 1 = 115,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(115 * 3,11) / (115) = 3,11 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 115) = 1,1287$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,11) = 1,5576$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodennej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	13,33	0	0,00	17,66
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	32,23	10	3,22	38,40
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,00	20	2,00	10,60
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	12,22	20	2,44	12,95
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,33	20	0,67	3,53
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11	20	0,22	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,67	40	2,67	5,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33	40	1,33	2,65
9	Vnútorné keramické	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

	obklady							
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,22	90	2,00	0,29
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,44	80	3,55	1,18
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,56	20	1,11	5,89
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,56	95	5,28	0,37
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		90,00	100,00		24,49	100,00

Poškodenosť stavby: 24,49 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,554 * 0,9000 * 1,1287 * 1,5576 * 1,075 * 1,15$

$VH = 215,7682 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad munície s.č. 4003 na p.č. 2841/2	1966	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$215,7682 \text{ €/m}^3 * 446,84 \text{ m}^3$	96 413,86
Poškodenosť	-24,49 % z 96 413,86	-23 611,75
Východisková hodnota poškodenej stavby		72 802,11
Technická hodnota	11,67 % z 72 802,11 €	8 496,01

2.1.2 Sklad munície s.č. 4004 na p.č. 2841/3**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 811 68 haly pre skladovanie horľavín a výbušnín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
11,190*11,00*0,15	18,46
Vrchná stavba	
11,190*11,00*3,11	382,81
Zastrešenie	
$((11,190/2*(4,361-3,11))/2)*11,00)*2$	76,99
Obstavaný priestor stavby celkom	478,26

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,075 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,19*11,00	123,09	Repr. 3,11		3,11

Priemerná zastavaná plocha:

$$(123,09) / 1 = 123,09 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(123,09 * 3,11) / (123,09) = 3,11 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 123,09) = 1,1150$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,11) = 1,5576$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	13,33	0	0,00	17,66
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	32,23	10	3,22	38,40
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,00	20	2,00	10,60
4	Zastrešenie bez	11,00	1,00	11,00	12,22	20	2,44	12,95

	krytiny							
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,33	20	0,67	3,53
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11	20	0,22	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,67	40	2,67	5,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33	40	1,33	2,65
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,22	90	2,00	0,29
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,44	80	3,55	1,18
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,56	20	1,11	5,89
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,56	95	5,28	0,37
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		90,00	100,00		24,49	100,00

Poškodenosť stavby: 24,49 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,554 * 0,9000 * 1,1150 * 1,5576 * 1,075 * 1,15$

$VH = 213,1492 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad munície s.č. 4004 na p.č. 2841/3	1966	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$213,1492 \text{ €/m}^3 * 478,26 \text{ m}^3$	101 940,74
Poškodenosť	-24,49 % z 101 940,74	-24 965,29
Východisková hodnota poškodenej stavby		76 975,45
Technická hodnota	11,67 % z 76 975,45 €	8 983,04

2.1.3 Sklad munície s.č. 4005 na p.č. 2841/4**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 811 68 haly pre skladovanie horľavín a výbušnín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
11,39*10,89*0,15	18,61
Vrchná stavba	
10,39*10,890*3,11	351,89
Zastrešenie	
$((11,39/2*(4,361-3,11))/2)*10,890)*2$	77,58
Obstavaný priestor stavby celkom	448,08

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,075 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,39*10,890	124,04	Repr.3,11		3,11

Priemerná zastavaná plocha:

$$(124,04) / 1 = 124,04 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(124,04 * 3,11) / (124,04) = 3,11 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 124,04) = 1,1135$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,11) = 1,5576$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i^* ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškodu. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	13,33	0	0,00	17,66
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	32,23	10	3,22	38,40
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,00	20	2,00	10,60
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	12,22	20	2,44	12,95
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,33	20	0,67	3,53
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11	20	0,22	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,67	40	2,67	5,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33	40	1,33	2,65
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,22	90	2,00	0,29
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,44	80	3,55	1,18
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,56	20	1,11	5,89
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,56	95	5,28	0,37
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		90,00	100,00		24,49	100,00

Poškodenosť stavby: 24,49 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,554 * 0,9000 * 1,1135 * 1,5576 * 1,075 * 1,15$

$VH = 212,8625 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad munície s.č. 4005 na p.č. 2841/4	1966	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$212,8625 \text{ €/m}^3 * 448,08 \text{ m}^3$	95 379,43
Poškodenosť	-24,49 % z 95 379,43	-23 358,42
Východisková hodnota poškodenej stavby		72 021,01
Technická hodnota	11,67 % z 72 021,01 €	8 404,85

2.1.4 Sklad munície s.č. 4007 na p.č. 2841/6

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 68 haly pre skladovanie horľavín a výbušnín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
10,89*10,67*0,15	17,43
Vrchná stavba	
10,89*10,67*3,11	361,37
Zastrešenie	
$((10,89/2*(4,361-3,11))/2)*10,67)*2$	72,68
Obstavaný priestor stavby celkom	451,48

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,075$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné		110,890*10,670	116,2	Repr.	3,11	3,11

Priemerná zastavaná plocha: $(116,2) / 1 = 116,20 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(116,2 * 3,11) / (116,2) = 3,11 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 116,2) = 1,1265$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,11) = 1,5576$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	13,33	0	0,00	17,66
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	32,23	10	3,22	38,40
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,00	20	2,00	10,60
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	12,22	20	2,44	12,95
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,33	20	0,67	3,53
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11	20	0,22	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,67	40	2,67	5,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33	40	1,33	2,65
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,22	90	2,00	0,29
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,44	80	3,55	1,18
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,56	20	1,11	5,89
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,56	95	5,28	0,37
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		90,00	100,00		24,49	100,00

Poškodenosť stavby: 24,49 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,554 * 0,9000 * 1,1265 * 1,5576 * 1,075 * 1,15$

$VH = 215,3476 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad munície s.č. 4007 na p.č. 2841/6	1966	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$215,3476 \text{ €/m}^3 * 451,48 \text{ m}^3$	97 225,13
Poškodenosť	-24,49 % z 97 225,13	-23 810,43
Východisková hodnota poškodenej stavby		73 414,70
Technická hodnota	11,67 % z 73 414,70 €	8 567,50

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Muničná kobka s.č. 4006 na p.č. 2841/5

Predmetom ohodnotenia je stavba muničného skladu a trhavín – kobka. Ide o stavbu s jediným priestorom, s murovanými stenami v hr. 300 mm, na betónové základy s izoláciou proti zemnej vlhkosti pravdepodobne asfaltovou. Budova má plochú pultovú strechu s krytinou z asfaltových pásov zvarovaných, na drevenom pultovom krove. Klampiarske prvky – žľaby sú pozinkované. V kobke sa nachádza elektrický rozvod – v súčasnosti nefunkčný. Podlaha Hrubá betónová, omietky hrubé, poškodené, dverný otvor neuzatvorený. Okná sa v kobke nenachádzajú – zamurované otvory.

Vek stavby uvažujem k roku 1966, životnosť na spodnej hranici odporúčaného intervalu Metodikou USI Žilina.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KzP
1. NP	1966	3,28*3,360	11,02	18/11,02=1,633

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845	0	845,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	0	1260,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	60	144,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	50	272,5
6	Krytina strechy na krove			
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710	80	142,0
8	Klmpiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	80	20,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170	50	85,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	50	92,5
12	Dvere			
	12.5 rámové s výplňou	255	90	25,5
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	20	116,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	95	10,8
	Spolu	4790		3013,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	--------------	----------	--	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(4790 + 0 * 1,633)/30,1260	(3013,3 + 0 * 1,633)/30,1260	159,00	100,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1966	53	2	55	96,36	3,64

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	159,00 €/m ² *11,02 m ² *2,554*1,15	5 146,33
Východisková hodnota poškodeného podlažia	100,02 €/m ² *11,02 m ² *2,554*1,15	3 237,33
Technická hodnota	3,64% z 3 237,33	117,84

Poškodenosť stavby: $(5\ 146,33\text{€} - 3\ 237,33\text{€}) / 5\ 146,33\text{€} * 100\% = 37,09\%$

2.2.2 Oplotenie areálu muničného skladu na p.č. 2841/1

Oplotenie ohraničuje plochu pozemku p.č. 2841/1, je realizované z oceľového pletiva na betónové stĺpiky s nadstavením ostnatého drôtu proti preliezaniu. V oplotení sa nachádza brána pre vjazd motorových vozidiel, oceľová s kovovou výplňou. Oplotenie je z roku 1966, poškodené, na troch miestach sa nachádzajú diery alebo prevalenie.

Vo vnútri areálu je taktiež oplotenie okolo budov skladov, výrazne poškodené, nefunkčné, prípadne len jeho zvyšky, vhodné na odstránenie – neslúži trvale svojmu účelu.

Výmera oplotenia - dĺžka bola zistená odčítaním dĺžky hranice z mapového portálu www.zbgis.sk, výška oplotenia bola zistená počas obhliadky. Oplotenie nie je udržiavané, životnosť stanovujem odborným odhadom na úrovni, kedy sa zostatková životnosť oplotenia blíži k ukončeniu základnej životnosti.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Dok.
1.	Základy vrátane zemných prác:				
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	992,00m	170	5,64 €/m	100
	Spolu:			5,64 €/m	
3.	Výplň plotu:				

	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	2 487,50m ²	380	12,61 €/m	80
4.	Plotové vráta:				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks	100

Dĺžka plotu: 992 m
 Pohľadová plocha výplne: 995*2,5 = 2487,50 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie areálu muničného skladu na p.č. 2841/1	1966	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$(992,00m * 5,64 \text{ €/m} + 2 487,50m^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,554 * 1,15$	109 293,53
Východisková hodnota	$(992,00m * 5,64 \text{ €/m} * 100 / 100 + 2 487,50m^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 * 80 / 100 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks} * 100 / 100) * 2,554 * 1,15$	90 867,71
Technická hodnota	11,67 % z 90 867,71 €	10 604,26

Dokončenosť stavby: $(90 867,71 / 109 293,53) * 100\% = 83,14\%$

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Sklad munície s.č. 4003 na p.č. 2841/2	72 802,11	8 496,01
Sklad munície s.č. 4004 na p.č. 2841/3	76 975,45	8 983,04
Sklad munície s.č. 4005 na p.č. 2841/4	72 021,01	8 404,85
Sklad munície s.č. 4007 na p.č. 2841/6	73 414,70	8 567,50
Muničná kobka s.č. 4006 na p.č. 2841/5	3 237,33	117,84
Oplotenie areálu muničného skladu na p.č. 2841/1	90 867,71	10 604,26
Celkom:	389 318,31	45 173,50

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

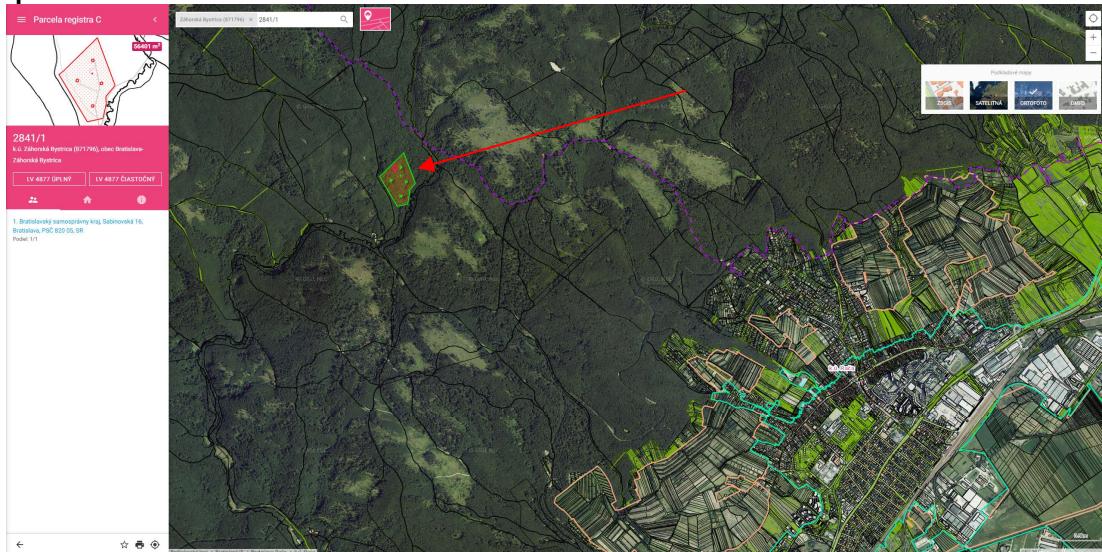
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite hraníc katastrálneho územia Záhorská Bystrica a Rača, v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Záhorská Bystrica, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese IV. Skupina pozemkov a stavieb je pôvodne areálom muničných skladov Ministerstva obrany, situovaná v CHKO, v lesnom poraste Malých Karpát.

Mestská časť Záhorská Bystrica alebo Rača je sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná ako bežné sídlisko alebo obytná zóna s rodinnými domami s kompletným občianskym vybavením. Vzdialenosť je

lokality areálu bližšie k MČ Rača, odkiaľ je dostupná od autobusovej zastávky na Peknej Ceste lesnou asfaltovou cestou a cyklotrasami do 4 km na Rázcestie k Bufetu U Slivu, ktorý je vybudovaný z pôvodnej strážnice k areálu muničných skladov.

Poloha pozemkov v rámci územia:



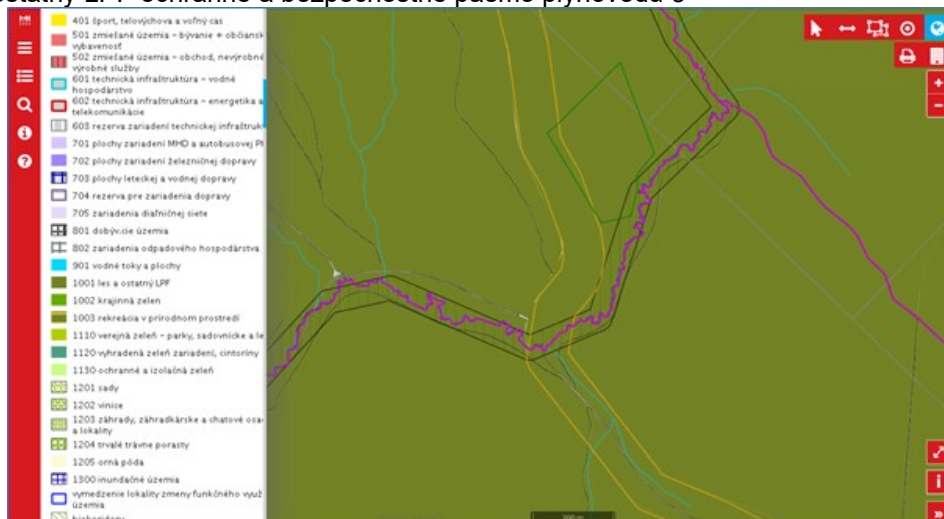
V mestskej časti Rača alebo Záhorská Bystrica je kompletne vybavenie IS, v lokalite areálu bola pôvodne len elektrická energia, kanalizácia do septiku a voda zo studne bola len v priestore pôvodnej strážnice – nie je predmetom ohodnotenia. Záujem o kúpu tohto typu nehnuteľnosti nevidujem, nehnuteľnosť obkolesená oplotením s výstrahami o nebezpečenstve života. Záujem považujem za minimálny, mohol by rovnako ako pri objekte strážnice vyplynúť len z úzkej skupiny turistických či cyklistických nadšencov. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v lesnom poraste CHKO, mimo zastavaného územia obce, zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia okolie využívané na turistiku, rekreáciu a šport – cyklotrasy smer Rača, Železná Studienka, Marianka. K nehnuteľnosti sa viažu podľa platného ÚP regulatívy s kódom 1001 – les a ostatný lesný a pôdny fond, využiteľné ako hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné, hygienické, priestory, priestory manipulačné, s obmedzením na byty služobné v objektoch na inú funkciu, alebo náučné chodníky a turistické trasy. Iné ako určené využitie neuvažujem, v súčasnosti je celý areál bez využívania, zalesnený.

Využitie územia podľa:

https://mapy.bratislava.sk/#layers=VRM_kn_cache!UP:ZaD05_platny!UP:ZaD03_platny!UP:ZaD02_platny!UP:ZaD01_platny!UP:UPN06_komplexny_vykres_platny/loc=17.102036725434253148.2242824836026814
1001 - les a ostatný LPF ochranné a bezpečnostné pásmo plynovodu 3



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je obmedzený len na osobitné povolenie, z asfaltovej komunikácie, ktorá slúži ako cyklotrasa, po lokalitu U Slivu, ďalej lesom po nespevnenej poľnej komunikácii alebo čiastočne vysypanej štrkodrovou. Areál v súčasnosti nevyužívaný, označený výstrahami - životu nebezpečné, prístup a príjazd len na osobitné povolenie - problematická nehnuteľnosť.

Podľa zákresu v grafickej časti UP hl.m.SR Bratislava je územie areálu čiastočne dotknuté ochranným alebo bezpečnostným pásmom plynovodu. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Vzhľadom k polohe nehnuteľností – stavieb v rámci územia hl.m. SR Bratislavy ako aj vo vzťahu k centru mesta, prístupnosti a dopravného spojenia, a najmä možnosti využitia, považujem záujem nehnuteľnosť rovnakého alebo podobného typu za výrazne nižší, zúžený na skupinu nadšencov turistiky alebo žiadateľa o zmenu majetku v rámci vysporiadania.

Na základe týchto skutočností ako aj na základe analýzy ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Zdôvodnenie výberu objektivizačných faktorov pre stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený priamo v nasledujúcej tabuľke:

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha VI	Výsledok k KPDI*VI
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,050	13	0,65
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
	<i>Obmedzený záujem o kúpu nehnuteľnosti tohto typu v danej lokalite, s daným účelom využitia v zmysle UP</i>				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,500	30	15,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
	<i>Samostatne stojace mimo zástavby MČ Rača a Záhorská Bystrica, vzdialenosť od rekreačnej oblasti Pekná cesta je cca 3km, s prevýšením cca 380m</i>				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	V.	0,050	8	0,40
	nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
	<i>Schátralé stavby menších hál - skladov na municie bez vybavenia, s poškodenými stavebnými</i>				

	<i>konštrukciami</i>				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
	<i>Les, lesopark, turistické chodníky, cyklotrasy, podzemné vedenie plynovodu, bufet U Slivu</i>				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	V.	0,050	6	0,30
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť				
	<i>Príslušenstvo tvoria komunikácie a chodníky v areáli - spevnené zo štrkodrvy, bez dopadu na hodnotu. Oplotenie vnútro areálových objektov je poškodené nefunkčné, vráta k objektom nefunkčné zdevastované, stĺporadie na vzdušné vedenie odpílené, zdevastované.</i>				
6	Typ nehnuteľnosti	V.	0,050	10	0,50
	veľmi nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt vybudovaný z iných stavieb bez výraznejšej prestavby a rekonštrukcie				
	<i>Stavby v súčasnosti nevyužívané, schátralé, v pôvodnom stave, poškodené, bez možnosti využívania na akékoľvek účely</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
	<i>Bratislava má dlhodobo nízku nezamestnanosť pod 5%</i>				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,500	0	0,00
	malá hustota obyvateľstva				
	<i>Bez vplyvu na hodnotu nehnuteľnosti</i>				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	0	0,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
	<i>Bez vplyvu na hodnotu nehnuteľnosti</i>				
10	Konfigurácia terénu	III.	0,500	6	3,00
	severný svah o sklone 5% - 25%				
	<i>Terén svahovitý, bez oslnenia, zatienenie dospelou vegetáciou lesného porastu</i>				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	V.	0,050	7	0,35
	žiadne - len miestne zdroje (studňa, vlastná výroba el. energie a pod.)				
	<i>V areáli sú odstránené stĺpy vedenia EE a slaboprádu - nefunkčné, predpokladám vlastný zdroj elektriny v území, najbližšie rozvody na území pôvodnej strážnice - Bufet U Slivu</i>				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	V.	0,050	7	0,35

	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km				
	<i>Najbližšia MHD - Pekná cesta</i>				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,00
	<i>V okolí stavieb žiadna, pôvodná strážnica prestavaná na bufet U Slivu - do 300m, občianska vybavenosť len v najbližšej MČ Rača</i>				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	1,500	8	12,00
	<i>Areál sa nachádza v území CHKO Malé Karpaty -</i>				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,500	9	13,50
	<i>Rekreačná oblasť s turistickými chodníkmi, cyklotrasami, CHKO Malé Karpaty, lesopark</i>				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
	<i>ÚP neuvažuje so zmenou využitia ako je súčasné - lesný porast.</i>				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia				
	<i>Podľa ÚP je využitie dané kódom 1001-les pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy, s prípustnosťou služobných bytov hygienických zariadení</i>	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
	<i>Stavby nevyužiteľné na prenájom</i>				
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,275	20	5,50
	<i>Problematická nehnuteľnosť, areál označený výstrahami - životu nebezpečné, prístup a príjazd len na osobitné povolenie.</i>				
	Spolu			169	95,10

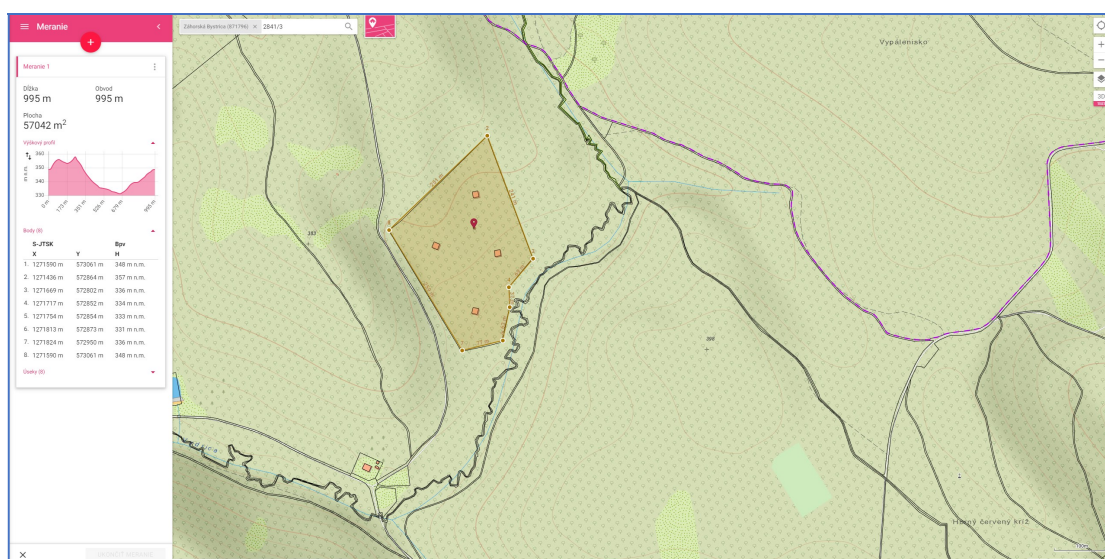
VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 95,1 / 169$	0,563
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 45\ 173,50 \text{ €} * 0,563$	25 432,68 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Jedná sa o skupinu pozemkov v celosti nepravidelného tvaru s celkovou výmerou 56 890m², situovaných v CHKO Malé Karpaty, vhodné na určený účel využitia, s možným prístupom bežne pešou chôdzou, motorizovane len s osobitným povolením, v k.ú. Záhorská Bystrica, na hranici s k.ú. Rača. Pozemky sú mimo zastavaného územia obce. Pozemky sú svahovité – pričný profil na obr. nižšie, napojenie na IS nie je, len vlastné zdroje, elektrická energia nefunkčná, odpojená, pôvodný zdroj nie je známy – elektrocentrála alebo verejný rozvod.... Najbližšie IS – vlastné zdroje – sa nachádzajú v Bufete U Slivu – cca 700m. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie a zámena nehnuteľností v rámci vysporiadania majetku. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite s určeným využitím nie je zistený. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.



Východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny, zohľadnené sú špecifiká veľkosti skupiny pozemkov, zasahujúceho ochranného pásma, tvaru a výškového profilu skupiny pozemkov, čo vzhľadom k určenému účelu pozemkov (lesný a pôdny fond kód 1001) nepovažujem za výrazné obmedzenie redukujúce výslednú všeobecnú hodnotu.

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

Podľa LV č. 4877

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2841/1	ostatná plocha	56401,00	1/1	56401,00
2841/2	zastavané plochy a nádvoria	115,00	1/1	115,00
2841/3	zastavané plochy a nádvoria	123,00	1/1	123,00
2841/4	zastavané plochy a nádvoria	124,00	1/1	124,00
2841/5	zastavané plochy a nádvoria	11,00	1/1	11,00
2841/6	zastavané plochy a nádvoria	116,00	1/1	116,00
Spolu výmera				56 890,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou <i>Ide o územie v MČ Záhorská Bystrica - okrajová MČ Bratislavy, hraničiaca s MČ Rača, v Malých Karpatoch, mimo zastavaného územia obce. V lokalite sú turistické a cyklistické trasy, prístup do lokality autom jedine na osobitné povolenie lesnej správy. Územie lesného porastu v okolí Bratislavy.</i>	0,70
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydli obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>V súčasnosti ide o nefunkčný areál pôvodne skladov vojenskej obrany, dnes lesný porast so zákazom vstupu s ohrozením života - nevyužívané ani na rekreačné účely.</i>	0,50
k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke <i>Odľahlá lokalita, najbližšia zastávka na Peknej ceste cca 3,5 - 4 km. Asfaltová komunikácia po lokalitu U Slivu - pôvodne strážny domček pre ohodnocovanú oblasť, ďalej poľná nespevnená komunikácia, lesná cesta so štrkodrvou...</i>	0,80
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Podľa UPI je funkčné využitie určené kódom 1001 - les. Skutočne ide o lesné prostredie, avšak nevyužívané, areál oplotený.</i>	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>Žiadne zdroje, stĺpy elektrického (telefónneho) vedenia sú demontované. Najbližšie zdroje na rázcestí U Slivu - elektrina, voda zo studne, kanalizácia do septiku, vzdialenosť cca 500-700m.</i>	0,80
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nie je dôvodný, neboli zistené</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>Uplatnenie koeficientu z titulu veľkosti a tvaru pozemku, možnosti zástavby, zatienenie - les v kombinácii s ochranným pásmom plynovodu pozdĺž západnej hranice.</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 0,50 * 0,80 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,90$	0,2016
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,2016$	13,38 €/m²

VYHODNOTENIE

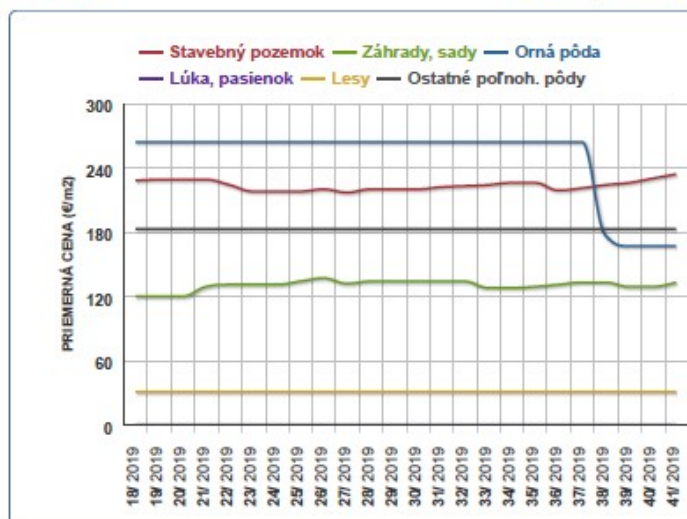
Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 2841/1	$56\,401,00 \text{ m}^2 * 13,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	754 645,38
parc. č. 2841/2	$115,00 \text{ m}^2 * 13,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 538,70

parc. č. 2841/3	123,00 m ² * 13,38 €/m ² * 1/1	1 645,74
parc. č. 2841/4	124,00 m ² * 13,38 €/m ² * 1/1	1 659,12
parc. č. 2841/5	11,00 m ² * 13,38 €/m ² * 1/1	147,18
parc. č. 2841/6	116,00 m ² * 13,38 €/m ² * 1/1	1 552,08
Spolu		761 188,20

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava IV 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 lesný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni do 30 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.

13. 10. 2019

Pozemky Bratislava IV - vývoj cien realit - Nehnuteľnosti.sk



III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **areál stavieb Muničných skladov situovaných v lesnom prostredí so s.č. 4003, 4004, 4005, 4006 a 4007 vrátane pozemkov registra „C“ KN parc.č. 2841/1,2,3,4,5,6, k.ú. Záhorská Bystrica, zapísaných na LV č. 4877 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja**, pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia.

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 - **areálu stavieb Muničných skladov situovaných v lesnom prostredí so s.č. 4003, 4004, 4005, 4006 a 4007 vrátane pozemkov registra „C“ KN parc.č. 2841/1,2,3,4,5,6, k.ú. Záhorská Bystrica, zapísaných na LV č. 4877 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja**, pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie.

Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Sklad munície s.č. 4003 na p.č. 2841/2	4 783,25
Sklad munície s.č. 4004 na p.č. 2841/3	5 057,45
Sklad munície s.č. 4005 na p.č. 2841/4	4 731,93
Sklad munície s.č. 4007 na p.č. 2841/6	4 823,50
Muničná kobka s.č. 4006 na p.č. 2841/5	66,34
Oplotenie areálu muničného skladu na p.č. 2841/1	5 970,20
Pozemky	
Podľa LV č. 4877 - zastavaný areálom muničných skladov mimo ZÚO - parc. č. 2841/1 (56 401 m ²)	754 645,38
Podľa LV č. 4877 - zastavaný areálom muničných skladov mimo ZÚO - parc. č. 2841/2 (115 m ²)	1 538,70
Podľa LV č. 4877 - zastavaný areálom muničných skladov mimo ZÚO - parc. č. 2841/3 (123 m ²)	1 645,74
Podľa LV č. 4877 - zastavaný areálom muničných skladov mimo ZÚO - parc. č. 2841/4 (124 m ²)	1 659,12
Podľa LV č. 4877 - zastavaný areálom muničných skladov mimo ZÚO - parc. č. 2841/5 (11 m ²)	147,18
Podľa LV č. 4877 - zastavaný areálom muničných skladov mimo ZÚO - parc. č. 2841/6 (116 m ²)	1 552,08
Všeobecná hodnota celkom	786 620,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	787 000,00

Slovom: Sedemstoosemdesiatšedemtisíc Eur

V Bratislave dňa 28.10.2019

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS 1903717 SNM/19/099/SBe zo dňa 15.10.2019 – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 3.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter, www.zbgis.sk - 1xA4
- List vlastníctva č. 4877 zo dňa 12.10.2019, vytvorený cez www.zbigis.sk, informatívny údaje platné k 10.10.2019 – 3xA4
- Zápis o fyzickom a odovzdaní a prevzatí objektu zo dňa 16.2.1993 – doklad o veku objektov
- Inventarizačný zoznam HIM z 18.12.2001-3xA4
- Hospodárska zmluva č. KS-80/H-23/5/HZ/86-1 a KS-80/H-23/5/HZ/86, 27050-4xA4
- Schematická technická dokumentácia ako súčasť hospodárskej zmluvy v rozsahu: Situačný plán, muničná kobka na p.č. 2841/5, sklad (muničný) na p.č. 2841/2,3,4,6 -5xA4
- Charakteristika funkčných plôch – návrh využitia územia pre grafické vyjadrenie prvku 1001 -1xA4.
- Fotodokumentácia z 6.10.2019 – 1xA4

Spolu:

18xA4

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 1903761 SNM/19/098/SBe zo dňa 15.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 44/2019

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemkov v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1947 a 1948, vo vlastníctve hl.m.
SR Bratislavy, pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia.
Zároveň žiadame zohľadniť existenciu zákonného vecného bremena na daných
pozemkoch podľa zák. č. 66/2009 Z.z.

Počet strán: 33 z toho príloh: 18

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou 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. 1947 a 1948, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, zastavaný budovou materskej školy s príslušenstvom** pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia.

1.2 Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckych práv – vysporiadanie pozemku pod stavbou materskej školy s príslušenstvom neoddeliteľným od stavby (dvor s detským ihriskom a zeleňou) na Znievskej ul. 3253/4 v Bratislave.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 14.10.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 14.10.2019

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 1903761 SNM/19/098/SBe zo dňa 15.10.2019- elektronicky

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 3.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 3.10.2019, vytvorený cez www.zbigs.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1947
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 3.10.2019, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1948
- Informácie z platnej verzie Územného plánu hl.m. SR Bratislava, https://mapy.bratislava.sk/#layers=VRM_kn_cache!VRM_zbgis_cache!0,2,3,4,5!UP:rv05_app!UP:rv03_app!UP:rv02_app!UP:rv01_app!UP:rv_upn06_app/loc=17.105491218384174!48.10183040652620414
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 14.10.2019 – 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- 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.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- 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

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

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

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

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

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

Porovnávací metóda

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

Metóda polohovej diferenciácie stavieb

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1

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

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

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

§ 4

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

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : Zadávatel' žiada pri stanovení hodnoty zohľadniť existenciu zákonného vecného bremena na daných pozemkoch podľa zák. č. 66/2009 Z.z.

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. Ceny sú dlhodobo oscilujúce okolo 180 eur/m² až 211eur/m², v závislosti od stupňa stavebnej pripravenosti. Pozemky s uvedenými ponukovými cenami majú rozdielne možnosti využitia - zastavania ako je predmet ohodnotenia, obvykle majú možnosť vysokého využitia – viacpodlažná bytová zástavba. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

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

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že

cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b.1) List vlastníctva č.1748

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, obec BA MČ Dúbravka. 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
1948	3206	Zastavaná plochy a nádvorie	16			1
1947	823	Zastavaná plochy a nádvorie	18			1

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1948 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 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.

Časť C: Ťarchy

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

- Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na pozemku registra C KN parcelné číslo 3604, 4371 zriadenie, uloženie a prevádzku tepelného rozvodu k stavbe "Primárny rozvod tepla pre Petržalku City, Rusovská cesta, Bratislava - Petržalka" umiestneného na nehnuteľnostiach a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom c. 17/2012 **je časť parcely c. 4355/11 súčasťou pozemku parcelné číslo 1948 pred ZMVM** vedený na liste vlastníctva c. 1748 pred ZMVM (úradne overeným pod c. 2426/12) v prospech Dalkia a.s., (ICO: 35 702 257), Einsteinova 25, 851 01 Bratislava na základe zmluvy o zriadení vecného bremena podľa V-20128/13 zo dňa 25.09.2013.

Ostatné sa netýka predmetu ohodnotenia .

Iné údaje: Vid' list vlastníctva bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.10.2019 – nehnuteľnosť – pozemok zastavaný stavbou Materskej školy - je voľne prístupný z okolitých spevnených plôch - chodníkov, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 14.10.2019 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, 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 územného plánu hl.m. SR Bratislava. Pozemok p.č. 1948 je zastavaný stavbou škôlky na Znievskej 4, pozemok p.č. 1947 tvorí dvor s detským ihriskom k tejto škôlke.

e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

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 vlastní stavby nie je totožný s vlastníkom pozemku pod stavbou. Na listoch vlastníctva k pozemkom alebo k stavbe nie sú uvedené – zapísané v časti ťarchy práva stavby na tomto pozemku, nie sú uvedené **práva zodpovedajúce zákonnému vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby** podľa zák. č. 66/2009 Z.z.

Pre účely znaleckého posudku na skutočnosť umiestnenia stavby na pozemku p.č. 1948 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. 1947, ktorý tvorí dvor v areáli materskej školy prihliadam **ako na príľahlú plochu, ktorá svojim 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. 1948 – zastavané plochy a nádvorja o výmere 3206 m², evidovaný LV č. 1748, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, zastavaný stavbou materskej školy s.č. 3235 na Znievskej ul. č. 4 v Bratislave, evidovaný na LV č. 3302.
- pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1947 – zastavané plochy a nádvorja o výmere 823 m², evidovaný LV č. 1748, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, ktorý tvorí príľahlú plochu s príslušenstvom k stavbe materskej škole – 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 nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Znievska vo vnútrobluku 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 príľahlou 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 ja 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 oddychovej 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. Vybavenie IS je v kompletnom rozsahu vrátane optických káblov.

V mestskej časti je kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane kábelovej 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 nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí. K pozemkom sa viažu podľa platného ÚP regulatívy s kódom 201, 202 – občianska vybavenosť v stabilizovanom území (školy, škôlky, edukačné centrá).

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza dvojpodlažná stavba s funkčným využitím materská škola s príslušími plochami – nízke využitie pozemku. Iné ako súčasné a určené využitie neuvažujem.

Využitie územia podľa:

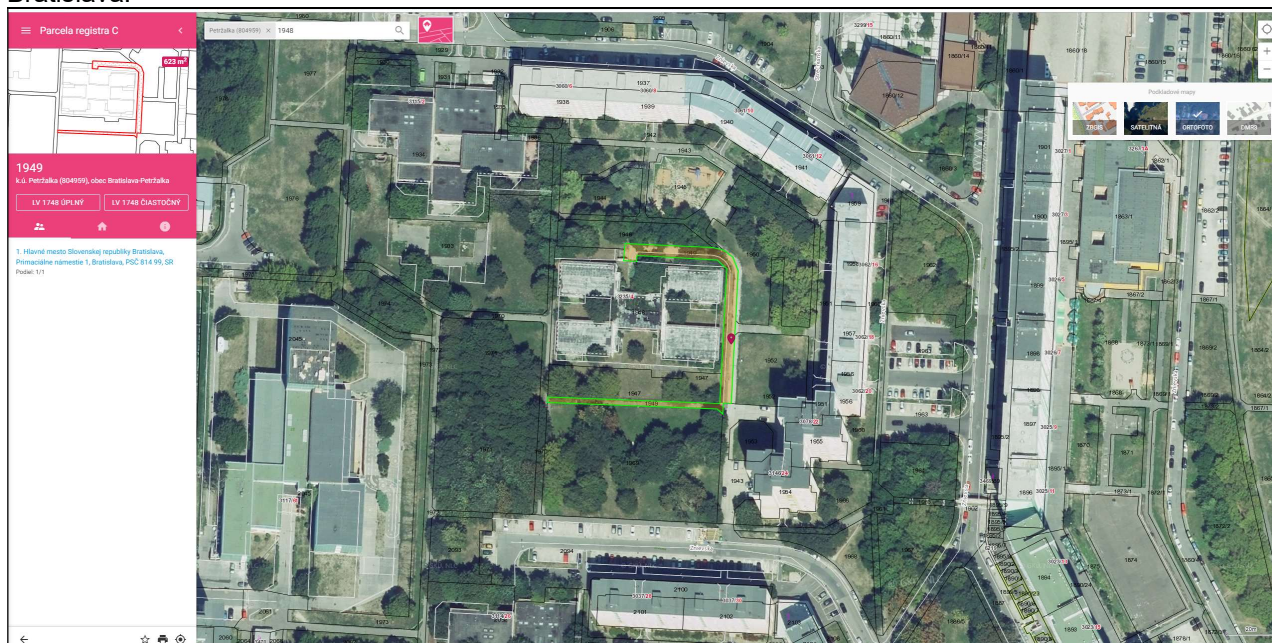
https://mapy.bratislava.sk/#layers=VRM_kn_cache!VRM_zbgis_cache!0.2.3.4.5!UP:rv05_app!UP:rv03_app!UP:rv02_app!UP:rv01_app!UP:rv_upn06_app/loc=17.105491218384174!48.101830406526204!4



Kód 201, 202, občianska vybavenosť stabilizované územie

Skutočné využitie pozemku v zmysle obliadky – Materská škola s dvorom.**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Prístup k predmetu ohodnotenia je z pozemku p.č. 1949 – obecná komunikácia vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.



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. K pozemku p.č. 1948 – pod stavbou MŠ sa viaže ľarcha – právo uloženia IS – teplovodu, bez možnosti určenia polohy a rozsahu vecného bremena. Riziká spojené s umožnením práv na zriadenie, uloženie a prevádzku tepelného rozvodu sú zohľadnené v redukujúcich faktoroch na opatrnej nízkej úrovni – inžinierske siete uložené pod úrovňou terénu - výrazne neobmedzujú užívacie a vlastnícke práva stavby na tomto pozemku.

Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

2.1 Skupina pozemkov p.č. 1948 a 1947 k.ú. Petržalka

Jedná sa o skupinu pozemkov p.č. 1947 a 1948, v celosti takmer štvorcového tvaru s celkovou výmerou 4029m², vhodnou pre určený účel využitia, s možným prístupom z viacerých strán pešou chôdzou 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.

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 vysokým využitím, pre účely bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný. Východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny, zohľadnené sú špecifická vecného bremena z titulu uloženia teplovodu na pozemku p.č. 1948.

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 - pod budovou škôlky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1948	zastavané plochy a nádvoría	3206,00	1/1	3206,00

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, 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 jednopodlažná stavba s funkčným využitím ako materská škôlka a dvor s prístupovými chodníkmi - zariadenie pre školstvo, prízemná 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 Budatínskej, 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 školských zariadení vo vnútrobloku obytných domov. Podľa UP stabilizované územie s kódom 201, 202.</i>	1,00

k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	<i>Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla.</i>	
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým využitím, pre účely bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.</i>	
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	0,95
	<i>Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby školského zariadenia umiestnenej na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)". V zmysle listu vlastníctva sa k časti pozemku p.č. 1948 viaže zriadenie, uloženie a prevádzku tepelného rozvodu k stavbe "Primárny rozvod tepla pre Petržalku City, Rusovská cesta, Bratislava - Petržalka" v prospech Dalkia, s.r.o. Ide o podzemné vedenie, s minimálnym obmedzením využitia pozemku na súčasné účely. Uvedené je zohľadnené v redukujúcom faktore.</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

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

Podľa LV č. 1748 - dvor ku škole

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1947	zastavané plochy a nádvoria	823,00	1/1	823,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

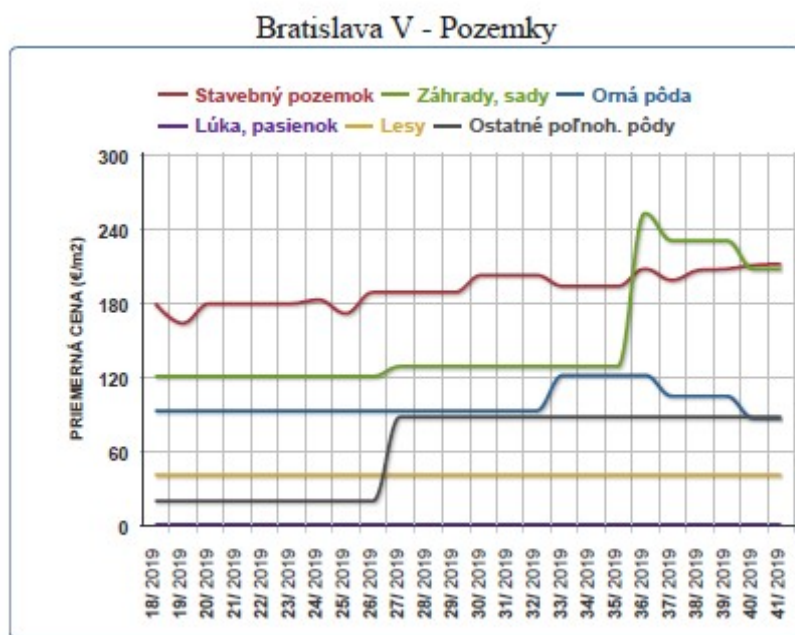
Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných 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</i>	1,40

	<i>bezprostrednom okolí (školy, škôlky, služby v nebytových priestoroch pod domom, rekreačná oblasť Veľký Draždiak, Billa, Medicentrum, lekáreň, kostol).</i>	
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V čase obhliadky sa na pozemku nachádza dvor ku materskej škôlke, vzrastlá dospelá zeleň, súčasť a príslušenstvo objektu zariadenia pre školstvo, prízemná 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 Budatínskej, 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 školských zariadení vo vnútrobloku obytných domov, podľa UP stabilizované územie s kódom 201, 202.</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Pozemok je rovinný, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla.</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým využitím, pre účely bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu príslušenstva k stavbe školského zariadenia umiestneného 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.)". Pozemok je príľahlou plochou k stavbe materskej školy na p.č. 1948 s totožným funkčným využitím.</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	$V_{\text{ŠMJ}} = V_{\text{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1000$	139,42 €/m²

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava V je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien reálnych 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 nevyučuje 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 211 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



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. 1947 a 1948, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, zastavaný budovou materskej školy s príslušenstvom** pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia.

Osobitné požiadavky zadávateľa: pri stanovení hodnoty zohľadniť existenciu zákonného vecného bremena na daných pozemkoch podľa zák. č. 66/2009 Z.z.

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

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

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1947 a 1948, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, zastavaný budovou materskej školy s príslušenstvom** pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie.

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

Podľa úlohy v osobitných požiadavkách zadávateľa:

- nie je pre účely znaleckého posudku (vysporiadanie medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemkov pod stavbou – zámena pozemkov) na skutočnosť umiestnenia stavby materskej školy na pozemku p.č. 1948 ako na **záťaž pozemku spôsobenú vlastníkom stavby** v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihlíadané.
- je pre účely znaleckého posudku na pozemok p.č. 1947, ktorý tvorí dvor v areáli materskej školy je v zmysle platnej legislatívy (zák. č. 66/2009 Z.z.) v posudku prihlíadané **ako na prífahlú plochu, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.**

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 škôlky - parc. č. 1948 (3 206 m ²)	424 634,70
Podľa LV č. 1748 - dvor ku škôlke - parc. č. 1947 (823 m ²)	114 742,66
Všeobecná hodnota celkom	539 377,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	539 000,00

Slovom: Päťstotridsaťdeväťtisíc Eur

V Bratislave dňa 18.10.2019

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 1903761 SNM/19/098/SBe zo dňa 15.10.2019- 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 3.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
3. List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 3.10.2019, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1947, výber 1 strana – 1xA4
4. List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 3.10.2019, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1948 – 15xA4

Spolu:

18xA4