

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. OTS2002755 SNM/20/101 MR, zo dňa 8.10.2020

Doplnenie č. 1
k
ZNALECKÉMU POSUDKU
číslo 42/2019

Vo veci:

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

Počet strán (z toho príloh): 13 (1)

Počet vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

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

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

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

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

na základe objednávky zadávateľa.

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

II. DOPLNENIE

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

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

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

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

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

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

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

ktorá sa nahrádza znením:

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

- *parc. č. 17556 je vo vlastníctve FO.*

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

b) 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 m2	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku
17377/2	2280	Orná pôda	2	1	1
17377/3	1737	Orná pôda	2	1	1
17377/4	1262	Orná pôda	2	1	1
17377/5	1242	Orná pôda	2	1	1
17377/6	1274	Orná pôda	2	1	1
17377/7	1344	Orná pôda	2	1	1
17378	856	Záhrada	2	1	1
17379/1	623	Orná pôda	2	1	1
17382	2753	Záhrada	2	1	1
17384	145	Záhrada	2	1	1
17385	152	Vinice	2	1	1
17547	551	Vinice	2	1	1
17548	485	Vinice	2	1	1
17549	486	Vinice	2	1	1
17550	1091	Vinice	2	1	1
17551	1511	Vinice	2	1	1
17552	1251	Orná pôda	2	1	1
17553	1299	Orná pôda	2	1	1
17554	1322	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. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ďalej sa v kap. II.2 vypúšťa ods c):

„c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním 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 nehnuteľnosti.

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

K pozemkom sa neviaže žiadna ťarcha 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.“

a nahrádza úpravou textu v zmysle rozšíreného predmetu ohodnotenia nasledovne:

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

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

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

Na prevažnej časti pozemkov registra „E“ KN p.č. 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, **17552**, 17553, **17554**, 17555, 17557 v k.ú. Rača, LV č. 400 sa nachádzajú stavby školského zariadenia s príslušenstvom, (napr. dvorom, prístupovými chodníkmi a komunikáciami, spevnenými plochami, prípojkami inžinierskych sietí), na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním 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 je parc. č. 17556, k. ú. Rača, ktorá je situovaná pod budovami školy.

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

Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

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

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

<i>Parcela</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Spolu výmera [m²]</i>	<i>Spoluvlastnícky podiel</i>	<i>Výmera [m²]</i>
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:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

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

VYHODNOTENIE

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

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

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m 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
17552	orná pôda	1251,00	1/1	1251,00
17554	orná pôda	1322,00	1/1	1322,00
Spolu výmera				11 629,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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

k _s koeficient všeobecnej situácie	obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,05
	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.	
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	1,00
	Budova školstva viacpodlažná, viacbloková s dvorom a spevnenými plochami a prísľušenstvom - vysoké využitie pozemku.	
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s <u>možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</u>	1,20
	Električka, vlaková stanica Vinohrady, MHD Pekná cesta, Račianska	
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. <u>zmiešané územie</u> s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
	Využitie určené je totožné so súčasným využitím - školské zariadenia s prísľušenstvom, občianska vybavenosť, <u>kód 201 podľa ÚP</u> . Do časti skupiny pozemkov (bez možnosti bližšieho určenia rozsahu) zasahuje využitie <u>kódom 1130 – mestská zeleň</u> rozvojová, ako ochranné pásmu k plánovanému umiestneniu komunikácie. Z uvedeného dôvodu uvažujem koeficient na opatrnej spodnej úrovni odporúčaného intervalu.	
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,00
	Plnohodnotné vybavenie IS na ulici Hlinecká, prístup z Peknej cesty po Kandárovej a po úzkej slepej ulici Hlinecká	
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	0,50
	Nie je dôvodný, vyšší záujem je zistený pri pozemkoch určených na bývanie, polyfunkciu.	
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad <u>tvár pozemku</u> , <u>výmera pozemku</u> , <u>druh nožnej zástavby</u> , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	1,3230
	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. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja.	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

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

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 17547	551,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1	48 394,33
parcela č. 17548	485,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1	42 597,55
parcela č. 17549	486,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1	42 685,38
parcela č. 17550	1 091,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1	95 822,53
parcela č. 17551	1 511,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1	132 711,13
parcela č. 17553	1 299,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1	114 091,17
parcela č. 17555	1 085,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1	95 295,55
parcela č. 17557	2 548,00 m ² * 87,83 €/m ² * 1/1	223 790,84
parcela č. 17552	1 251,00 m² * 87,83 €/m² * 1/1	109 875,33
parcela č. 17554	1 322,00 m² * 87,83 €/m² * 1/1	116 111,26
Spolu		1 021 375,07

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

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

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

Osobitné požiadavky zadávateľa:

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

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, 17552, 17553, 17554 17555, 17557 a 22263/2 v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy** pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie.

Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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) prihlíadané.
- pre účely znaleckého posudku je na skupinu pozemkov, ktoré tvoria dvor v areáli školy v zmysle platnej legislatívy (zák. č. 66/2009 Z.z.) v posudku prihlíadané **ako na príľahlú plochu, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.**

Ohodnotenie je vykonané osobitne pre skupinu pozemkov situovaných prevažne pod budovou školy a pozemkov situovaných prevažne pod stavbou športoviska, so zohľadnením skutočného využitia a podmienok možností využitia a so zohľadnením vyňatia 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 - parc. č. 17551 (1 511 m ²)	88 484,16
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
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17552 (1 251 m²)	109 875,33
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17554 (1 322 m²)	116 111,26
Všeobecná hodnota celkom	2 372 237,15
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 370 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvamiliónytristosedemdesiattisíc Eur	

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

V Bratislave 21.10.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

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