

**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 2002545 SNM/20/089/MR zo dňa 22.9.2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 72/2020**

**V právnej veci:**

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

**Počet strán:** 21 z toho príloh:

8

**Počet vyhotovení:**

2+1 archív

## I. ÚVOD

### 1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1982/2, zastavané plochy a nádvoria na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

**1.2 Účel znaleckého posudku:** zámenná zmluva – vysporiadanie pozemku pod stavbou školského zariadenia v Bratislave.

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

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

### 1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

#### a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2002545 SNM/20/89/MR zo dňa 22.9.2020 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk)
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPT 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020

#### b) Získané znalcom :

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

### 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

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

### 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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

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

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

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

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

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

### POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

### ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

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

#### Porovnávací metóda

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

#### Metóda polohovej diferenciácie

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

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a 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 pozemky<sup>8)</sup> mimo zastavaného územia obcí.

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

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

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>

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

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

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

kde

VH<sub>MJ</sub> – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej 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<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde:

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

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

- k<sub>D</sub> – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k<sub>F</sub> – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

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

- k<sub>I</sub> – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

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

- k<sub>Z</sub> – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

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

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

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

Pri závädách viaznucích na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

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

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

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

## § 1

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

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

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

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

#### § 4

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

**1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :** neboli vznesené.

## II. POSUDOK

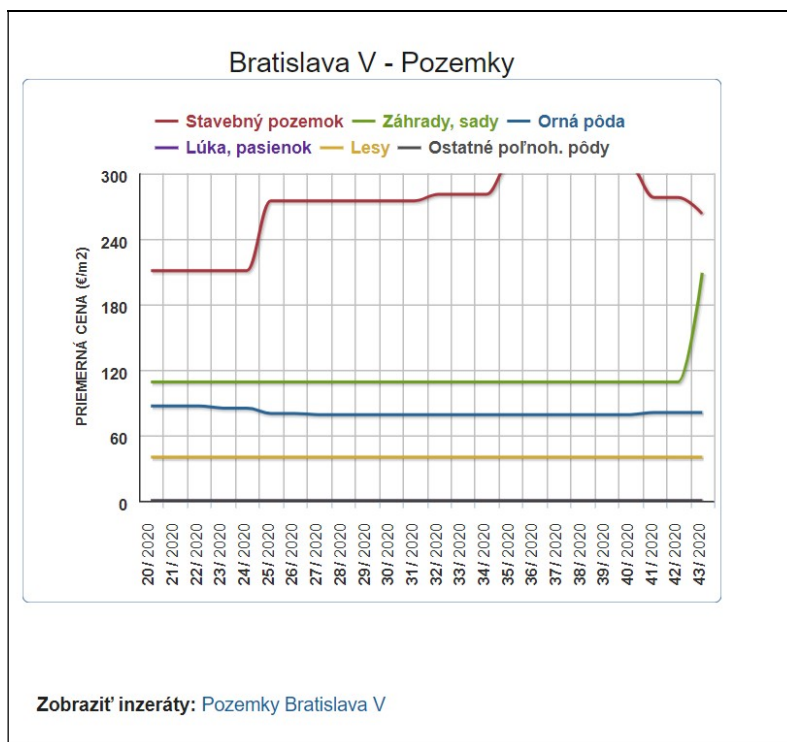
### 1. Všeobecné údaje:

#### a) Výber použitej metodiky:

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

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

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava V je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk). Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inzercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 260 eur/m<sup>2</sup>, obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



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

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

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

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

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

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

Časť A: Majetková podstata

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

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku                | Spôsob využitia | Právny vzťah | Druh chr. N. | Umiest. pozemku |
|----------------|-------------|-----------------------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|
| 1982/2         | 4249        | Zastavaná plocha a nádvorie | 16              | 5            |              | 1               |

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

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

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

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

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

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

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

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

Informatívna a obmedzujúca poznámka sa netýka predmetu ohodnotenia.

#### Časť C: Ľarchy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ľarchy k nehnuteľnosti neboli z údajov na LV zistené.

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

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

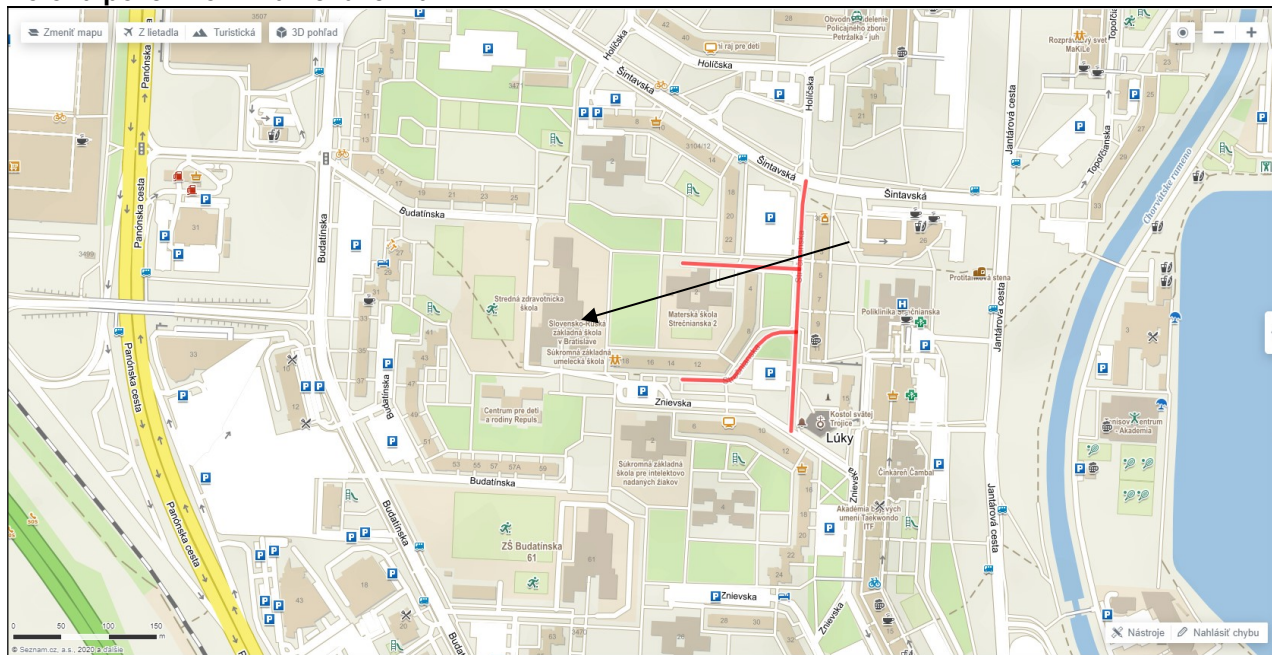
**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** stavba na pozemku nie sú predmetom ohodnotenia.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Strečnianska vo vnútrobluku obytných budov Medzi ulicami Znievska, Budatínska – pešia zóna, v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Petržalka, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese V. Pozemok 1982/2 je ohraničený stavbou budovy školy. Prístup na pozemok je z verejnej komunikácie po pozemku dvora, ktorý je vo vlastníctve vlastníka predmetu ohodnotenia. Mestská časť Petržalka je najväčším sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná v 80-90. rokoch minulého storočia ako bežné sídlisko, s vysokým počtom obyvateľov s kompletným občianskym vybavením.

### Poloha pozemkov v rámci územia:



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

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom, stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia územie prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí. K pozemkom sa v zmysle dodanej ÚPI zo dňa 17.8.2020 viažu regulatívy s kódom 201 – občianska vybavenosť v stabilizovanom území (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia - o.i. zariadenie školstva, zariadenia služieb....).

#### • Lokalita č. 6. – SOŠ podnikania

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

**Funkčné využitie územia:**

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

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

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

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza stavba s funkčným využitím - škola. Vzhľadom k rozlohe pozemku je jeho využitie nízke - trojvõjpodlažná stavba. Iné ako súčasné a určené využitie neuvažujem.

**Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky - školské zariadenie.**



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

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

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

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

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

### 2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

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

#### 2.1.1.1 Podľa LV č. 1748 - pod budovou školského zariadenia

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

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu           | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Hodnota koeficientu |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>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<br><i>Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí (školy, škôlky, služby v nebytových priestoroch pod domom, bytové domy HBV).</i> | 1,40                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia  | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením<br><i>V čase obhliadky sa na pozemku nachádza trojpodlažná, rozložitá stavba s funkčným využitím ako zariadenie pre školstvo - nízke využitie pozemku.</i>                                                                                                                                                           | 1,00                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov  | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy<br><i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste, MHD, autobusy.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,00                |
| $k_F$                                   | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,00                |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| koeficient funkčného využitia územia                  | poloha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
|                                                       | <i>Obytná zóna - bežné sídlisko s plným vybavením, využitie pozemku je v súčasnosti nízke - možnosť umiestnenia občianskeho vybavenia - stavby školských zariadení vo vnútrobloku obytných domov, určené podľa UPI kód 201, určené na občiansku vybavenosť, prípustné 30% plochy využiteľnej na bývanie.</i>                                                                                                                                                                                              |      |
| $k_i$<br>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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |
| $k_z$<br>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. Povýšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.</i>                                                                                                                                                                                             |      |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,95 |
|                                                       | <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 vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)". Redukujúci faktor je uplatnený z titulu veľkosti výmery parcely.</i> |      |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

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

**VYHODNOTENIE**

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

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1982/2, zastavané plochy a nádvoria na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

##### Odpoveď na úlohu zadávateľa:

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

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemku v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1982/2, zastavané plochy a nádvoria na LV č. 1748 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, kde na stavbu školského zariadenia na tejto parcele nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihladané ako na záťaž tohto pozemku.

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

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

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

V Bratislave dňa 29.10.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

### IV. PRÍLOHY

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

Spolu:

8xA4