

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 2002266 SNM/20/080/MR zo dňa 13.8.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 76/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemku v k.ú. Rača, registra „C“ parc.č. 1507/6, a 1533/3 na LV č. 400 vo
vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

Počet strán: 24 z toho príloh: 10

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **pozemok v k.ú. Rača, registra „C“ parc.č. 1507/6, a 1533/3 na LV č. 400 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

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

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 29.10.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 29.10.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2002266 SNM/20/080/MR zo dňa 13.8.2020 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPT 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.11..2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 400 – čiastočný výpis zo dňa 1.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1507/6 a 1533/3, 2x str.1 a 1x str.19
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 29.10.2020 – 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.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk,

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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

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

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) porovnávacia 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.

Porovnávacia 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

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

Metóda polohovej diferenciacie

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

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

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

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

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

kde:

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

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

- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

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

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

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

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

Zvyšujúce 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 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 **neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby** (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

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

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

§ 1

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

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

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

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

§ 4

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

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli vznesené.

II. POSUDOK

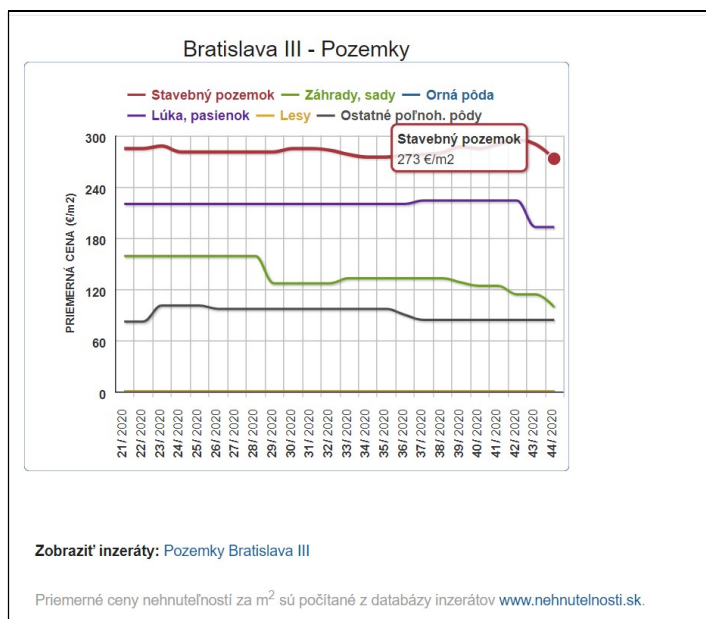
1. Všeobecné údaje:

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 (skutočné využitie – areálová komunikácia), 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 III. 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 III je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inzercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie 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 270 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



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

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, využitia, a v zmysle platnej legislatívy pre účely vysporiadania vlastníctva bez 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. 400 (výber strán s predmetom ohodnotenia – str. 1, str. 19, ostatné dostupné na www.katasterportal.sk):

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 400, k.ú. Rača, okres Bratislava III, obec BA MČ Rača. 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
1507/6	554	Záhrada	4			1
1533/3	4	Ostatné plochy	37			1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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

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 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

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

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemky registra C KN parc. č. 1507/6 a parc. č. 1533/3, na dobu 10 rokov odo dňa 28.02.2020, podľa zmluvy o nájme pozemkov č. 08-83-0013-20-00 zo dňa 28.02.2020, N-12/2020

Časť C: Ľarchy

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

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva č. 400 sa netýkajú predmetu ohodnotenia .

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.10.2020 – nehnuteľnosť – pozemky sú v súčasnosti využívané ako plochy pre zariadenie staveniska a príjazdová komunikácia v areáli DSS, kde je budova v štádiu kompletnej rekonštrukcie. Pozemky sú prístupné pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov, do areálu nebol možný vstup, k účelu vypracovania posudku nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol zaznamenaný stav nehnuteľnosti - pozemku, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti - z ulice Strelkova - verejná komunikácia. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z dodanej UPI z 17.8.2020 – kód 201. Pozemok p.č. p.č. 1507/6 a 1533/3 sú asfaltové plochy a čiastočne zatravnené plochy – zeleň pri oplotení. Na p.č. 1533/3 sa nachádza vstupná brána na parkovisko v areáli, p.č. je podľa grafických údajov katastra rozdelená na dve časti, vyznačený je rozsah spevnených plôch.

Spevnené plochy a oplotenie s bránou nie sú predmetom ohodnotenia, sú súčasťou stavby areálu DSS, ktoré je vo vlastníctve BSK.

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 parc. č. 1507/6 a parc. č. 1533/3, je na dobu 10 rokov odo dňa 28.02.2020, podľa zmluvy o nájme pozemkov č. 08-83-0013-20-00 zo dňa 28.02.2020, N-12/2020 v nájme BSK – záujemcu o kúpu/zámeny pozemku.

K predmetu ohodnotenia sa neviažu žiadne ľarchy.

Na LV je p.č. 1507/6 uvedená kódom 4 – záhrada. Ide o pozemok v zastavanom území obce, UPI určený na výstavbu so skutočným využitím ako príjazdová areálová komunikácia a príľahlá zeleň.

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

- pozemok v k.ú. Rača, registra „C“ parc.č. 1507/6 - záhrada a 1533/3 – ostatné plochy, evidované LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, v areáli DSS na Strelkovej ul. v Bratislave.

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

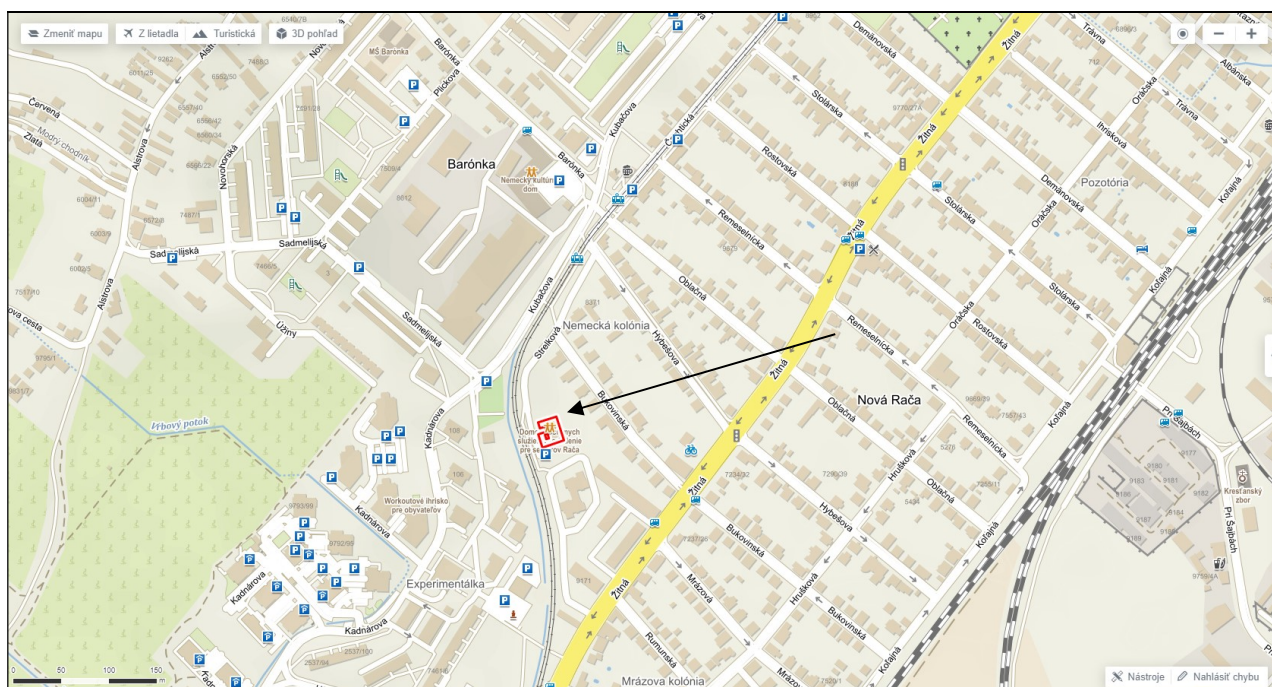
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na slepej ulici Strelkova, v lokalite Nová Rača-Barónka, neďaleko od centra MČ Rača, v hl.m. SR Bratislava, v okrese III. Skupina pozemkov je ohraničená z troch strán oplotením areálu a bránou, jedna strana nemá v území hranicu ohraničenú.

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 alebo v samostatných obchodných prevádzkach.

V súčasnosti sa na území katastra nachádzajú aj novostavby bytových domov (lokality Slanec), železničná stanica s medzinárodnou dopravou - Vinohrady, 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 v lokalite Barónka), zdravotné stredisko školy, škôlky, gymnázium. Mestská časť je s centrom Starého mesta spojená najmä električkovou traťou (v susedstve pozemku na ulici Čachtická-Kubačova), 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 v centre zastavaného územia obce, v susedstve prevažne rodinných domov solitérnych bytových domov. Pozemky sú prístupné automobilom az na hranici s p.č.1533/3 – slepá neprejazdná ulica, len vjazd do areálu. 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 napr. lokalite nad Peknou cestou, nad Komisárkami. 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 IBV a ojedinele hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí. K pozemkom sa v zmysle dodanej ÚPI zo dňa 17.8.2020 viažu regulatívy s kódom 202 – občianska vybavenosť lokálneho významu (zariadenia školstva, zariadenia zdravotníctva a sociálnych služieb....).

- pre územie (DSS Rača Strelkova), ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 1507/6; 1533/3; reg. C KN k. ú. Rača, funkčné využitie územia:
 - občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie

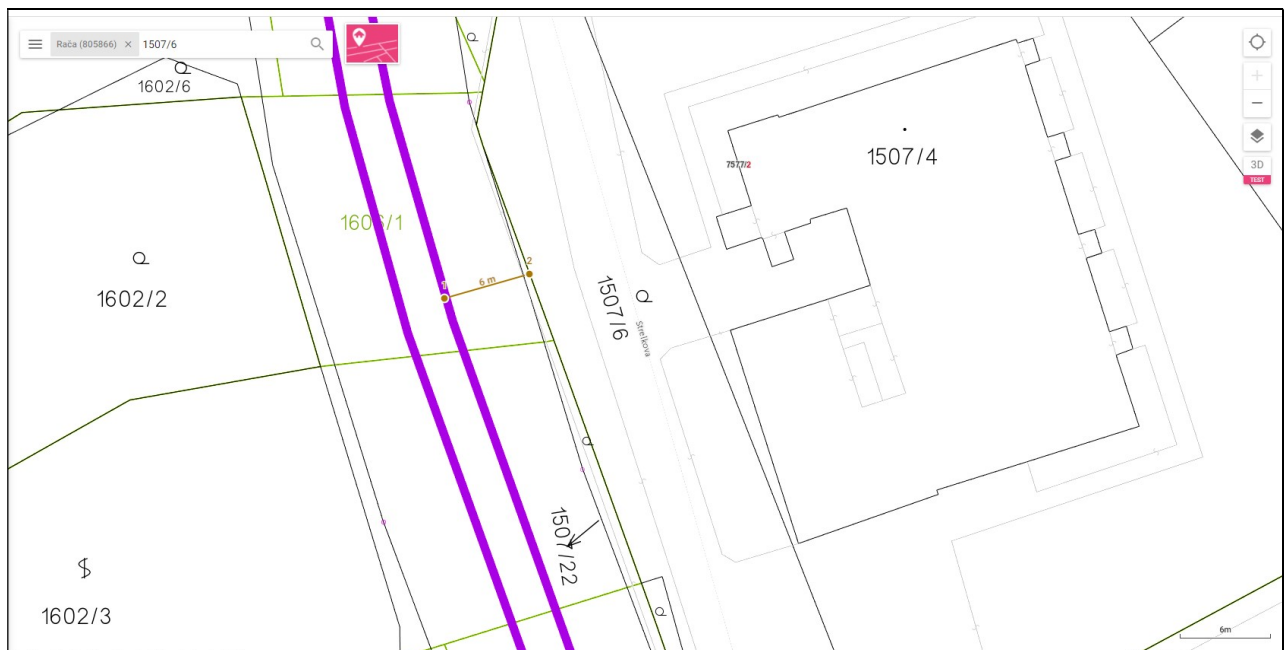
občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202 (tabuľka C.2.202 v prílohe listu)
Podmienky funkčného využitia plôch: územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu.

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza stavba inžinierska stavba – spevnená plochy, komunikácia v areáli a časť areálového parkoviska, zeleň pri oplotení. Využitie pozemku považujem za nízke. Pozemok sa nachádza v susedstve električkovej trate – predpokladám čiastočné obmedzenie využitia v zmysle UPI z dosahu zákonného ochranného pásma (v zmysle platnej legislatívy ostatné koľajové dráhy mimo cestnej komunikácie, neuzatvorené prevádzkovateľom dráhy – 15m od osi krajnej koľaje). Orientačné zameranie podľa www.zbgis.sk predstavuje po hranicu p.č. 1507/6 dĺžku 6m. Vyznačenie OP nie je evidované v katastri nehnuteľností, na LV sa zápis OP nenachádza. Iné ako súčasné využitie neuvažujem, vyššie využitie neuvažujem.



Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – areálová komunikácia a zeleň v zariadení DSS.**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Strelkova. Čiastočne sa na pozemku nachádza inžinierska stavba, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka príslušenstva k hl. stavbe, budove DSS s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti. Iné riziká spojené so súčasným využívaním neboli zistené.

2.1 Pozemok p.č. 1507/6 a 1533/3 k.ú. Rača

Ide o pozemok p.č. 1507/6 a 1533/3, v celosti, obdĺžnikového tvaru situované v areáli budovy DSS, toho času v procese rekonštrukcie – stavenisko, v lokalite s rodinnými domami a v susedstve s električkovým koľajiskom v zelenom území. Pozemok je v k.ú. Rača v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok občianskej vybavenosti v stabilizovanom území, kód využitia 202, súčasné prevládajúce využitie ako areálová komunikácia, parkovisko.

Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku prístupu k pozemkom a stavbe vo vlastníctve BSK. 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 obmedzenia vyššieho využitia ako je súčasné – OP koľajovej dráhy, na inžiniersku 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, objektívizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise všeobecnej hodnoty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastník ky podiel	Výmera [m ²]
1507/6	záhrada	554,00	1/1	554,00
1533/3	ostatná plocha	4,00	1/1	4,00
Spolu výmera				558,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>MČ Rača s plnohodnotným vybavením - staršie funkčné sídlisko so zvýšeným záujmom o bývanie, novostavby rodinných a bytových domov, areál s domovom sociálnych služieb v blízkosti centra pôvodnej dedinskej časti. MČ Rača má do 25 000 obyvateľov, je okrajovou mestskou časťou hl.m. SR Bratislava.</i>	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	2. - <u>inžinierske stavby</u> , chránené ložiskové územia <i>V čase obhliadky sa na pozemku nachádza inžinierska stavba - areálová komunikácia a časť parkoviska, v súčasnosti zariadenie staveniska, na okraji pri oplotení je zeleň.</i>	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste pred areálom, na Strelkovej, Kubačovej ulici, v mieste je aj autobusová doprava, na opačnom konci MČ je železničná stanica Vinohrady.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Obytná zóna - bežné sídlisko v pôvodnej dedinskej časti a novej časti s IBV, s plným vybavením, využitie pozemku je v súčasnosti nízke - areálová komunikácia v území podľa UPI s kódom 202, občianska vybavenosť zdravotníckej, sociálne služby, školské zariadenia.... v území sa nachádza prevažne IBV. Z uvedeného dôvodu je v danom prípade uplatniteľné zatriedenie do kategórie č. 2 alebo 3. Koeficient uvažujem na opatrnej úrovni v hodnote 1,2, ktorá reprezentuje obe kategórie.</i>	1,20
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.</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 – nájomcu a vlastníka stavby v jednej osobe, 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	9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)". Redukujúci faktor je uplatnený z dôvodu obmedzenia vyššieho využitia ako je súčasné, vyplývajúceho zo zásahu OP do pozemku.</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,70 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,80$	1,4112
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4112$	93,69 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1507/6	$554,00 \text{ m}^2 * 93,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	51 904,26
parcela č. 1533/3	$4,00 \text{ m}^2 * 93,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	374,76
Spolu		52 279,02

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

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **pozemok v k.ú. Rača, registra „C“ parc.č. 1507/6, a 1533/3 na LV č. 400 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. Rača, registra „C“ parc.č. 1507/6, a 1533/3 na LV č. 400 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, kde na inžiniersku stavbu na tejto parcele nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihladené ako na záťaž tohto pozemku.

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

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV č. 400 - pod areálovou komunikáciou - parc. č. 1507/6 (554 m ²)	51 904,26
Podľa LV č. 400 - pod areálovou komunikáciou - parc. č. 1533/3 (4 m ²)	374,76
Všeobecná hodnota celkom	52 279,02
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	52 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdvatisícristo Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2002266 SNM/20/080/MR zo dňa 13.8.2020 – elektronicky – 1x
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.11..2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1x
3. List vlastníctva č. 400 – čiastočný výpis zo dňa 1.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1507/6 a 1533/3, 2x str.1 a 1x str.19 -3x
4. Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk – 2x
5. Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020 – výber strán 1,4,5 – 3x

Spolu:

10xA4