

Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Bržiťská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávatel':

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

Číslo spisu (objednávky):

písomne č. OTS 2003106 SNM/20/105/MR zo dňa 2.11.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 77/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov v k.ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava

- **pozemky C KN zapísané na LV č. 1248:**

parc. č. 2850/45 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 692 m²,
parc. č. 2850/46 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 541 m²,
parc. č. 2850/47 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 72 m²,
parc. č. 2850/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m²,
parc. č. 2850/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m²,

- **novovytvorené pozemky vzniknuté podľa GP č. 73/2020**

parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,
parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,
parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,
parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,
parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 331 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,
parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1362 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 102 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,
parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50.

Počet strán: 33 z toho príloh: 13

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

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

- **pozemky C KN zapísané na LV č. 1248:**

parc. č. 2850/45 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 692 m²,

parc. č. 2850/46 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 541 m²,

parc. č. 2850/47 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 72 m²,

parc. č. 2850/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m²,

parc. č. 2850/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m²,

- **novovytvorené pozemky vzniknuté podľa GP č. 73/2020**

parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 331 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,

parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1362 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,

parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 102 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,

parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,

parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,

parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,

parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50.

1.2 Účel znaleckého posudku: zámenná zmluva – vysporiadanie pozemku v areáli zariadenia DSS na ul. Pri Vinohradoch 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 2003106 SNM/20/105/MR zo dňa 2.11.2020 – 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
- GP č. 73/2020 na vyznačenie duplicity a reštitučných nárokov zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49 Bratislava, IČO 517 869 07, bez overenia v katastrálnom konaní.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.11..2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1248 – výpis zo dňa 1.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, údaje platné k 29.10.2020
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 29.10.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemkov.
- 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) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciácie.

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

Porovnávací metóda

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode 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 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 užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

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

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

kde

M – výmera pozemku v m²

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

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

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

kde

V $\dot{H}_{MJ}$ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

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

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1

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

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

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

§ 4

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

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v zmysle údajov v GP 73/2020, ktorý nie je overený v katastrálnom konaní – návrh odčlenenia parciel a vyznačenia duplicity a reštitučných nárokov.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

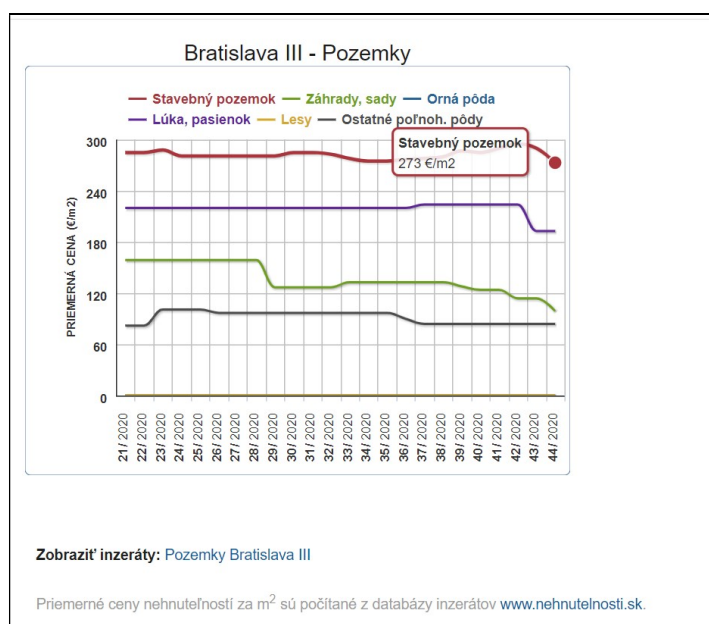
a) Výber použitej metodiky:

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

Priemerná cena pozemkov uvádzaná v štatistikách realitných portálov je spracovaná z celého okresu Bratislava 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 tiež v nasledujúcom grafe, kde spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 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 prihliadnutia na záťaž spojenú s existenciou stavby na tomto pozemku. Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1248 (dostupné na www.katasterportal.sk):

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 1248, k.ú. Rača, okres Bratislava III, obec BA MČ Rača. Pozemky sú evidované v registri „C“ na katastrálnej mape:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Právny vzťah	Druh chr. N.	Umiest. pozemku
422/1	1587	Zastavaná plocha a nádvorie	16	9		1
422/15	445	Zastavaná plocha a nádvorie	16			1
2850/45	692	Zastavaná plocha a nádvorie	15			1
2850/46	541	Zastavaná plocha a nádvorie	15			1

2850/47	72	Zastavaná plocha a nádvorie	25			1
2850/51	3	Zastavaná plocha a nádvorie	15			
2850/53	22	Zastavaná plocha a nádvorie	15			

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku p.č. 422/1, 422/15 a p.č. 2850/45,46,51,53 je evidovaný na liste vlastníctva č.3223

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

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

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

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

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

Poznámka:

Hodnovernosť údajov katastra podľa §-u 39 ods. 2 katastrálneho zákona o práve k nehnuteľnosti časti pozemkov registra C parc.č. 2850/44, **422/1**, 422/5, 422/9, 422/11 zapísaným titulom § 2 ods.2 zákona č.138/91 Zb. v podiele 1/1 bola spochybnená **z dôvodu duplicity vlastníctva** s pozemkom registra E parc. č. 2865 zapísaným na LV č.3617, k. ú. Rača, titulom Rozhodnutia Pozemkového úradu Bratislava-mesto č.k.664/92/Pú-Tr zo dňa 15.4.1993 a Osvedčenia o dedičstve 30D/1655/2014-84 zo dňa 13.03.2015 v podiele 2/5 - P- 1457/2015

Ostatné sa netýka predmetu ohodnotenia.

Časť C: Ľarchy

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

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva č. 1248 sa netýkajú predmetu ohodnotenia .

b.2) Geometrický plán č. 73/2020

K dispozícii bol Geometrický plán č. 73/2020, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava 821 09, IČO 51786907, vyhotovený dňa 15.8.2020 na vyznačenie duplicity a reštitučných nárokov, bez overenia v katastrálnom konaní.

Z geometrického plánu vyplýva po spochybnení hodnovernosti údajov katastra a odčlenení parciel s duplicitným vlastníctvom rozsah novovzniknutých parciel. Odčlenené a zamerané boli tiež príslušné pozemky – chodníky okolo budov. Pôvodné parcely č. 422/1, 422/5, 422/11, 422/13, 422/15, 2850/44, 2850/50 sú evidované na LV č. 1248, v k.ú. Rača, okres Bratislava III.

Novovzniknuté parcely sú v návrhu geometrického plánu v rozsahu:

- parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,
- parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,
- parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,
- parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,
- parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 331 m², kód 16, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,
- parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1362 m², kód 16, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
- parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 102 m², kód 16, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,

- parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
- parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
- parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,
- parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m², kód 37, vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50.

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

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole.....

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 pozemky pod stavbami s ubytovaním a poskytovaním sociálnych služieb v areáli DSS pre dôchodcov. Pozemky sú prístupné pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov, do areálu nebol možný vstup, k účelu vypracovania posudku nebola nutná prítomnosť zadávateľa, poloha a využitie pozemkov bolo identifikované podľa katastrálnej mapy na www.zbgis.sk a poskytnutých technických podkladov. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bola zaznamenaná poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti – Pri Vínhradoch alebo Podbrezovská - verejná komunikácia. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z dodanej UPI z 17.8.2020 – kód 201. Pozemky sú zastavané podľa kódov uvádzaných v evidencii katastra nebytovou budovou – p.č. 422/1 a 422/15 a bytovými budovami na p.č. 2850/45,46,51,53. Pozemok p.č. 2850/47 je podľa kódovania v KN zastavaný inžinierskou stavbou, v skutočnosti ide o spojovaciu chodbu medzi dvoma objektami s bývaním. V zmysle obhliadky sú na pozemkoch situované viacpodlažné budovy v uzatvorenom areáli s parkom, určené na iné bývanie a poskytovanie sociálnych a zdravotných služieb.

K dispozícii bol tiež geometrický plán bez overenia v katastrálnom konaní, ktorý pozemky pod budovami rozdeľuje a odčleňuje a je vyhotovený pre vyznačenie duplicity a reštitučných nárokov.

Celistosť vlastníctva pozemku pod budovami je narušená časťami pozemkov vo vlastníctve FO a pozemkom, kde je hodnovernosť údajov katastra nehnuteľností spochybnená rozhodnutím PF a osvedčovací listinou.

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.

K predmetu ohodnotenia sa neviažu žiadne ťarchy. Na LV je uvedená poznámka o spochybnení hodnovernosti údajov katastra nehnuteľností týkajúca sa časti predmetu ohodnotenia, konkrétne o.i. p.č. 422/1. Ide o pozemky v zastavanom území obce, UPI určené na výstavbu kódom 201, stabilizované územie, kde vlastnícku pozemku nie je totožný s vlastníkom stavieb na týchto pozemkoch.

- Na liste vlastníctva k pozemku alebo k stavbe nie sú uvedené – zapísané v časti ťarchy práva stavby na tomto pozemku. K stavbám umiestneným na týchto pozemkoch sa s najväčšou pravdepodobnosťou viaže zákonné vecné bremeno, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, podľa zák. č. 66/2009 Z.z. (§4 ods.1) *Ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok*
- Pre účely znaleckého posudku na skutočnosť umiestnenia stavieb na pozemkoch podľa návrhu GP č. 73/2020 a LV č. 1248 sa ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliada.
- Dodaný Geometrický plán č. 73/2020, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava IČO: 51786907, zo dňa 15.8.2020, je bez overenia v katastrálnom konaní – návrh. Údaje uvedené

v geometrickom pláne nie sú evidované v katastri nehnuteľností. Na základe osobitných požiadaviek zadávateľa vykonám ohodnotenie v zmysle objednávky podľa dodaného GP.

- V zmysle zákona č. 66/ 2009 Z.z (§1 ods.1), *ktorý upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len „pozemok pod stavbou“)* uvažujem predmet ohodnotenia – p.č. 422/23,29,27,30,34,33 a p.č. 2850/57,58,53,51 - ako plochy príľahlé a neoddeliteľný celok pozemkov pod stavbami a ohodnotenie vykonám ako pre skupinu pozemkov spoločne.

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

- **pozemky v k.ú. Rača, C KN zapísané na LV č. 1248:**
 parc. č. 2850/45 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 692 m²,
 parc. č. 2850/46 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 541 m²,
 parc. č. 2850/47 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 72 m²,
 parc. č. 2850/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m²,
 parc. č. 2850/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m²,
- **novovytvorené pozemky vzniknuté podľa GP č. 73/2020**
 parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,
 parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,
 parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,
 parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,
 parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 331 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,
 parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1362 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
 parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 102 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
 parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
 parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
 parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,
 parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50.

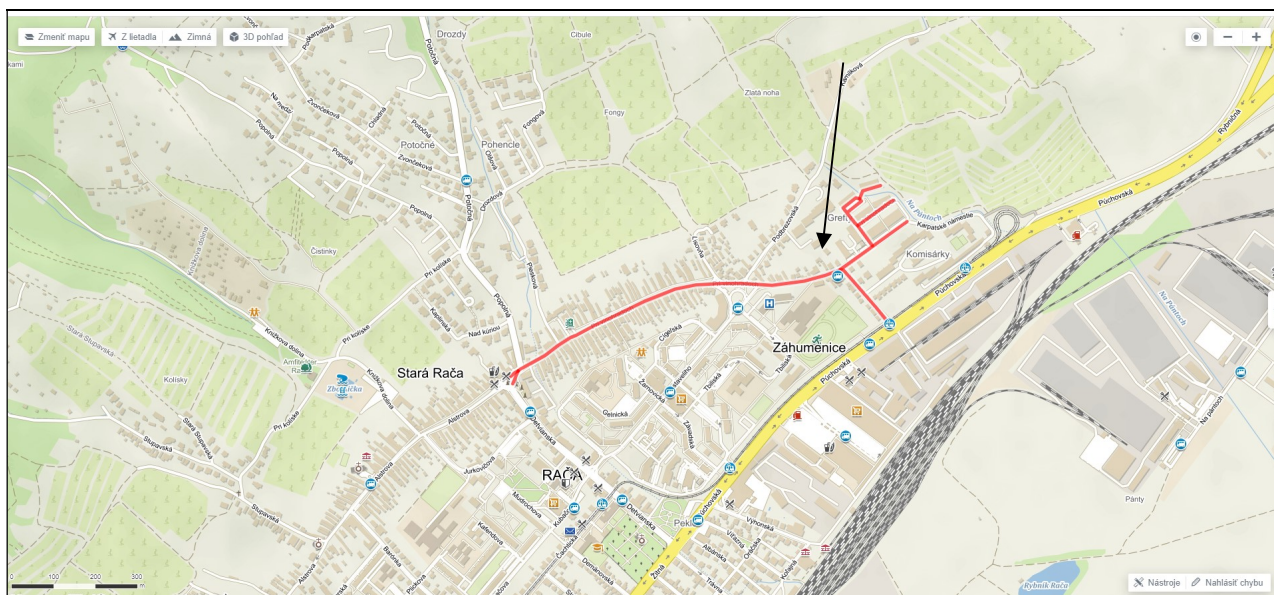
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na pozemkoch nie sú predmetom ohodnotenia (budovy DSS).

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Pri Vinohradoch, s prístupom aj z ul. Podbrezovská, v lokalite Grefty, na okraji MČ Rača, v hl.m. SR Bratislava, v okrese III. Skupina pozemkov je v teréne ohraničená stavbami budov na týchto pozemkoch a odkvapovými chodníkmi.

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 (cca 25 tis. obyvateľov) s kompletným občianskym vybavením, službami v prízemí bytových domov – Krasňany, novostavby alebo v samostatných obchodných prevádzkach. V súčasnosti sa na území katastra nachádzajú aj novostavby bytových domov (lokalita Slanec, Grefty v susedstve), tiež železničná stanica s medzinárodnou dopravou - Vinohrady, ďalej 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 (na ul. Púchovská, lokalita Komisárky), po ulici Račianska s minimálnym zdržaním v dopravnej špičke. Doprava v mestskej časti je zabezpečená aj autobusmi – MHD priamo na ul. Pri Vinohradoch. Dopravný koridor mestskej časti však tvorí hlavnú dopravnú tepnu medzi územím hl. m. a okolitými obcami a satelitnými obytnými lokalitami (napr. Svätý Jur, Pezinok, Limbach), odkiaľ obyvatelia denne dochádzajú za prácou, čím je dopravná situácia v území sťažená. Predmet ohodnotenia sa nachádza na okraji zastavaného územia obce, v susedstve prevažne rodinných domov a pozemkov rozparcelovaných na IBV, v svahovitom teréne v ráze krajiny. Pozemky sú prístupné automobilom, parkovisko pred areálmi, z dvoch strán. Vybavenie územia 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 je celé územie prevažne využívané na bývanie v objektoch IBV a v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí, pozemky sú súčasťou areálu DSS – domov dôchodcov. K pozemkom sa v zmysle dodanej ÚPI zo dňa 17.8.2020 viažu regulatívy s kódom 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (územie areálov a komplexov občianskej vybavenosti - zariadenia zdravotníctva a sociálnych služieb.....). Skutočné využitie je totožné s určeným využitím.

- pre územie (DSS Rača pri Vinohradoch), ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 2850/45; 1850/46; 2850/47; 2850/51; 2850/53; a časti pozemkov parc. 422/1; 422/11; 422/13; 422/15; reg. C KN k. ú. Rača, 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 areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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

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

Iné ako súčasné využitie neuvažujem, vyššie využitie neuvažujem.

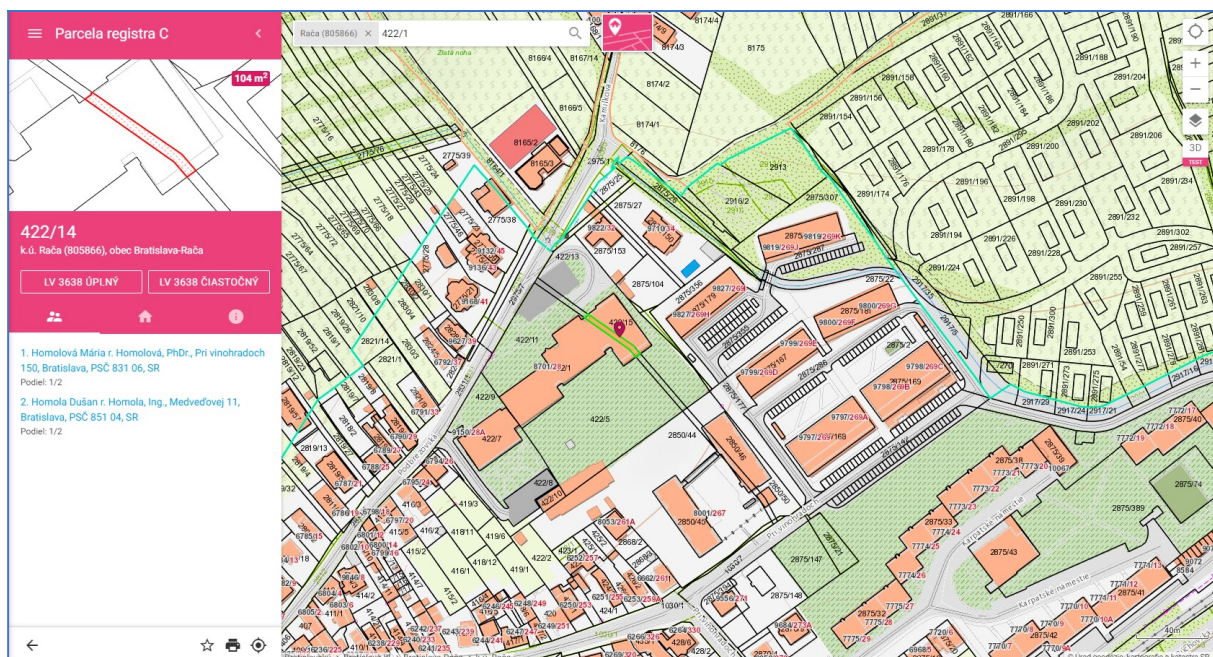
Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – pozemky pod budovami DSS.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k areálu s predmetom ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Pri Vinohradoch alebo Podbrezovská. Na pozemkoch sa nachádzajú stavby budov, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby a vlastníka pozemkov - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

Za riziko spojené s užívaním považujem poznámku uvedenú na LV, ktorou je spochybnená hodnovernosť údajov v KN – časť pozemku 422/1 je predmetom reštitučného konania.



Riziko spojené s užívaním je tiež vlastníctvo časti pozemkov pod stavbami, ktoré prináleží podľa údajov katastra nehnuteľností FO (p.č. 422/14, 2850/52). Iné riziká spojené so súčasným využívaním neboli zistené.

2.1 Skupina pozemkov podľa LV č. 1248 a návrhu GP č. 73/2020 k.ú. v Rača, Bratislava

Ide skupinu pozemkov, ktoré sú situované pod budovami určenými na bývanie a sociálnu starostlivosť v Domove sociálnych služieb, vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja. Pozemky sú v k.ú. Rača v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemky určené na občiansku vybavenosť v stabilizovanom území, kód využitia 201.

Pozemky sú terénnymi úpravami a stavbami umiestnenými na nich rovinaté, v ráze krajiny v svahovitom teréne, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa o vysporiadanie pozemku a vlastníka stavieb na pozemkoch. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite dlhodobo pretrváva, avšak záujem je najmä o pozemky s vysokou možnosťou využitia - pre účely komerčného hromadného bývania a polyfunkčné účely. Nakoľko sa na pozemkoch nachádzajú viac podlažné budovy s vysokým využitím pre iné typy bývania, uplatňujem zvyšujúci faktor na opatrnej úrovni blížiaci sa k spodnej hranici intervalu. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu veľkosti výmer pozemkov a najmä z titulu rizík spojených s využívaním pozemkov ako celku, keď Celistvosť vlastníctva pozemku pod budovami je narušená časťami pozemkov vo vlastníctve FO a pozemkom, kde je hodnovernosť údajov katastra nehnuteľností spochybnená rozhodnutím PF a osvedčovací listinou. Na stavby na pozemkoch sa ako na príťaž neprihliada.

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

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

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. Pre zabezpečenie prehľadnosti je ohodnotenia stanovené pre skupinu pozemkov evidovaných na LV č. 1248 a skupinu novovzniknutých pozemkov podľa návrhu GP č. 73/2020.

Podľa LV č. 1248

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastníci podiel	Výmera [m ²]
2850/45	zastavaná plocha a nádvorie	692,00	1/1	692,00
2850/46	zastavaná plocha a nádvorie	541,00	1/1	541,00
2850/47	zastavaná plocha a nádvorie	72,00	1/1	72,00
2850/51	zastavaná plocha a nádvorie	3,00	1/1	3,00
2850/53	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
Spolu výmera				1 330,00

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	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V čase obhliadky sa na pozemkoch nachádzajú 5 podlažné stavby na bývanie - Domov dôchodcov s malometrážnymi bytmi alebo hotelovým ubytovaním, v uzatvorenom areáli - vysoké využitie pozemkov.</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste na ul. Pri Vinohradoch, Púchovskej, na opačnom konci MČ je železničná stanica Vinohrady.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná zóna - na okraji bežného sídliska v pôvodnej dedinskej časti a novej časti s IBV, s plným vybavením, využitie pozemkov je v súčasnosti vysoké- viacpodlažné budovy domova dôchodcov, ubytovanie, podľa UPI s kódom 201, občianska vybavenosť mestského a nadmestského významu, zariadenia zdravotníckej a sociálnej služby, v území stabilizovanom sa nachádza IBV a novostavby bytových domov, voľné pozemky pre IBV. Z uvedeného dôvodu je v danom prípade uplatniteľné zatriedenie do kategórie č.</i>	1,20

	2 alebo 3. Koeficient uvažujem na opatrnej prevládajúcej úrovni v hodnote 1,2, ktorá reprezentuje obe kategórie.	
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Pozemky sú v ráze krajiny svahovitom teréne, upravené terénymi úpravami a osadením stavieb rovinaté, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí.</i>	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <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 komerčným využitím pre účely bývania a polyfunkčné účely, pre IBV. Povyšujúci faktor je z titulu záujmu o kúpu pozemku na viac-podlažnú stavbu v území s určeným účelom využitia.</i>	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady 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 vypořádania vlastnických 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 budovami domova dôchodcov vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava je prerušený vlastníctvom FO, zároveň niektoré pozemky pod budovami nie sú predmetom vysporiadania vlastnických vzťahov z titulu prebiehajúceho konania o duplicitu vlastníctva. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja.</i>	0,40

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 0,40$	1,2701
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2701$	84,32 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 2850/45	$692,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	58 349,44
parcelsa č. 2850/46	$541,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	45 617,12
parcelsa č. 2850/47	$72,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 071,04
parcelsa č. 2850/51	$3,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	252,96
parcelsa č. 2850/53	$22,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 855,04
Spolu		112 145,60

Podľa GP 73/2020

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastníci podiel	Výmera [m ²]
422/1	zastavaná plocha a nádvorie	1362,00	1/1	1362,00
422/28	zastavaná plocha a nádvorie	102,00	1/1	102,00
422/27	ostatná plocha	11,00	1/1	11,00
422/34	ostatná plocha	129,00	1/1	129,00
422/23	ostatná plocha	2,00	1/1	2,00
422/29	ostatná plocha	110,00	1/1	110,00
422/30	ostatná plocha	16,00	1/1	16,00
422/33	ostatná plocha	22,00	1/1	22,00
422/15	zastavaná plocha a nádvorie	331,00	1/1	331,00
2850/57	ostatná plocha	315,00	1/1	315,00
2850/58	ostatná plocha	101,00	1/1	101,00
Spolu výmera				2 501,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>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	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V čase obhliadky sa na pozemkoch nachádzajú 5 podlažné stavby na bývanie - Domov dôchodcov s malometrážnymi bytmi alebo hotelovým ubytovaním, v uzatvorenom areáli - vysoké využitie pozemkov.</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste na ul. Pri Vinohradoch, Púchovskej, na opačnom konci MČ je železničná stanica Vinohrady.</i>	1,00
k _F koeficient funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20

využitia územia	<i>Obytná zóna - na okraji bežného sídliska v pôvodnej dedinskej časti a novej časti s IBV, s plným vybavením, využitie pozemkov je v súčasnosti vysoké- viacpodlažné budovy domova dôchodcov, ubytovanie, podľa UPI s kódom 201, občianska vybavenosť mestského a nadmestského významu, zariadenia zdravotníckej a sociálnej služby, v území stabilizovanom sa nachádza IBV a novostavby bytových domov, voľné pozemky pre IBV. Z uvedeného dôvodu je v danom prípade uplatniteľné zatriedenie do kategórie č. 2 alebo 3. Koeficient uvažujem na opatrnej prevládajúcej úrovni v hodnote 1,2, ktorá reprezentuje obe kategórie.</i>	
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Pozemky sú v ráze krajiny svahovitom teréne, upravené terénymi úpravami a osadením stavieb rovinaté, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí.</i>	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <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 komerčným využitím pre účely bývania a polyfunkčné účely, pre IBV. Povyšujúci faktor je z titulu záujmu o kúpu pozemku na viac-podlažnú stavbu v území s určeným účelom využitia.</i>	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závädy 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 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 budovami domova dôchodcov vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava je prerušený vlastníctvom FO, zároveň niektoré pozemky pod budovami nie sú predmetom vysporiadania vlastníckych vzťahov z titulu prebiehajúceho konania o duplicite vlastníctva. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja.</i>	0,40

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 0,40$	1,2701
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2701$	84,32 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 422/1	$1\,362,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	114 843,84
parc. č. 422/28	$102,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 600,64
parc. č. 422/27	$11,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	927,52
parc. č. 422/34	$129,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 877,28

parcela č. 422/23	2,00 m ² * 84,32 €/m ² * 1/1	168,64
parcela č. 422/29	110,00 m ² * 84,32 €/m ² * 1/1	9 275,20
parcela č. 422/30	16,00 m ² * 84,32 €/m ² * 1/1	1 349,12
parcela č. 422/33	22,00 m ² * 84,32 €/m ² * 1/1	1 855,04
parcela č. 422/15	331,00 m ² * 84,32 €/m ² * 1/1	27 909,92
parcela č. 2850/57	315,00 m ² * 84,32 €/m ² * 1/1	26 560,80
parcela č. 2850/58	101,00 m ² * 84,32 €/m ² * 1/1	8 516,32
Spolu		210 884,32

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

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

- **pozemky C KN zapísané na LV č. 1248:**

parc. č. 2850/45 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 692 m²,

parc. č. 2850/46 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 541 m²,

parc. č. 2850/47 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 72 m²,

parc. č. 2850/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m²,

parc. č. 2850/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m²,

- **novovytvorené pozemky vzniknuté podľa GP č. 73/2020**

parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 331 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,

parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1362 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,

parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 102 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,

parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,

parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,

parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,

parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50.

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

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

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

- **pozemky C KN zapísané na LV č. 1248:**

parc. č. 2850/45 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 692 m²,

parc. č. 2850/46 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 541 m²,

parc. č. 2850/47 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 72 m²,

parc. č. 2850/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m²,

parc. č. 2850/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m²,

- **novovytvorené pozemky vzniknuté podľa GP č. 73/2020**

parc. č. 422/23 - ostatné plochy vo výmere 2 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/29 - ostatné plochy vo výmere 110 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/11,

parc. č. 422/30 - ostatné plochy vo výmere 16 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/33 - ostatné plochy vo výmere 22 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/13,

parc. č. 422/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 331 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/15,
 parc. č. 422/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1362 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
 parc. č. 422/28 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 102 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/1,
 parc. č. 422/27 - ostatné plochy vo výmere 11 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
 parc. č. 422/34 - ostatné plochy vo výmere 129 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 422/5,
 parc. č. 2850/57 - ostatné plochy vo výmere 315 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/44,
 parc. č. 2850/58 - ostatné plochy vo výmere 101 m², vzniknutý odčlenením od pozemku parc. č. 2850/50

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

Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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 [€]
Pozemky	
Podľa LV č. 1248 - parc. č. 2850/45 (692 m ²)	58 349,44
Podľa LV č. 1248 - parc. č. 2850/46 (541 m ²)	45 617,12
Podľa LV č. 1248 - parc. č. 2850/47 (72 m ²)	6 071,04
Podľa LV č. 1248 - parc. č. 2850/51 (3 m ²)	252,96
Podľa LV č. 1248 - parc. č. 2850/53 (22 m ²)	1 855,04
Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/1 (1 362 m ²)	114 843,84
Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/28 (102 m ²)	8 600,64
Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/27 (11 m ²)	927,52
Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/34 (129 m ²)	10 877,28
Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/23 (2 m ²)	168,64
Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/29 (110 m ²)	9 275,20
Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/30 (16 m ²)	1 349,12
Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/33 (22 m ²)	1 855,04
Podľa GP 73/2020 - parc. č. 422/15 (331 m ²)	27 909,92
Podľa GP 73/2020 - parc. č. 2850/57 (315 m ²)	26 560,80
Podľa GP 73/2020 - parc. č. 2850/58 (101 m ²)	8 516,32
Všeobecná hodnota celkom	323 029,92
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	323 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristodvadsaťtisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2003106 SNM/20/105/MR zo dňa 2.11.2020 – elektronicky – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.11..2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
3. List vlastníctva č. 1248 – výpis zo dňa 1.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, údaje platné k 29.10.2020 – 4xA4
4. Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk – 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020 – 2xA4
6. GP č. 73/2020 na vyznačenie duplicity a reštitučných nárokov zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49 Bratislava, IČO 517 869 07, bez overenia v katastrálnom konaní – 4xA4

Spolu:

13xA4