

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 2002615 SNM/20/090/MR zo dňa 29.9.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 78/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov v k.ú. Dúbravka, na ul. L. Zúbka 6, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy

- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2772, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**

parc. č. 2772/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 640 m²,

parc. č. 2772/5 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 413 m²,

parc. č. 2772/6 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m²,

- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2773, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**

parc. č. 2773/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 185 m²

parc. č. 2773/3 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 21 m²

parc. č. 2773/5 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 m²

parc. č. 2773/8 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 195 m²

Počet strán: 29 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. Dúbravka, ul. Ľ. Zúbka, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy v rozsahu:**

- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2772, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
parc. č. 2772/1 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 640 m²,
parc. č. 2772/5 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 413 m²,
parc. č. 2772/6 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 12 m²,
- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2773, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
parc. č. 2773/2 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 185 m² ,
parc. č. 2773/3 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 21 m² ,
parc. č. 2773/5 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 1 m,
parc. č. 2773/8 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 195 m²

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

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 2.11.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 2.11.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2002615 SNM/20/090/MR zo dňa 29.9.2020 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020
- GP č. 63/2019 na oddelenie pozemkov p.č. 2772/1,5,6 a 2773/1,2,3,5,8,9 a vyznačenie pozemkov pre účely reštitúcie p.č. 2772/2,3,4, a 2773/4,6,7,10 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 10.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- Výpis z katastra nehnuteľností pre p.č. 2772 a 2773 zo dňa 1.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, údaje platné k 9.11.2020
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 2.11.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemku.
- 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 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 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 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)

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 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 : stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v zmysle údajov v GP 63/2019, ktorý nie je overený v katastrálnom konaní.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

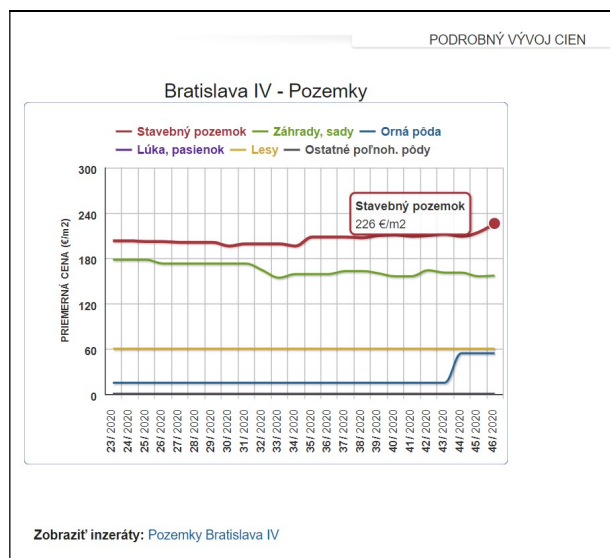
a) Výber použitej metodiky:

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 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 IV. 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 IV 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 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 226 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 :

Výpis z katastra nehnuteľností:

Pôvodné parcely č. 2772 a 2773 evidované na katastrálnej mape, register „C“ nemajú založené listy vlastníctva, sú evidované na mapovom liste 1822 a 1824, v k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA MČ Dúbravka. Z výpisu katastra nehnuteľností vyplýva:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Druh chr. N.	List mapy
2773	2221	Zastavaná plocha a nádvorie	18	1		1822
2772	1249	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1		1824

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Stavby

Súp.číslo	Na p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Iný údaj
1194	2772	12	Zariadenie soc. služieb	Parcela na LV 847

List vlastníctva č. 847

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

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,

Bratislava, PSČ 814 99,
2 Jakšík Libor r. Jakšík, Grösslingova 71, Bratislava, PSČ 811 09, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1
/

b.2) Geometrický plán č. 63/2019

K dispozícii bol Geometrický plán č. 63/2019, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava 821 09, IČO 51786907, vyhotovený dňa 15.8.2020, bez overenia v katastrálnom konaní.

Z geometrického plánu vyplýva rozsah novovzniknutých parciel. Pôvodné parcely č. 2772 a 2773 registra C KN sú bez založeného listu vlastníctva, v k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, evidované na mapovom liste 1822 a 1824.

Novovzniknuté parcely sú v návrhu geometrického plánu v rozsahu:

- **z p.č. C KN 2772,**
parc. č. 2772/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 640 m², kód 15
parc. č. 2772/5 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 413 m², kód 15
parc. č. 2772/6 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m², kód 15
- **z p.č. C KN 2773,**
parc. č. 2773/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 185 m², kód 18
parc. č. 2773/3 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 21 m², kód 18
parc. č. 2773/5 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 m², kód 18
parc. č. 2773/8 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 195 m², kód 18

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 2.11.2020 – nehnuteľnosť – pozemky sú v súčasnosti využívané ako pozemky pod stavbou s poskytovaním sociálnych služieb v areáli DSS na ul. Ľ. Zúbka 6 v Bratislave MČ Dúbravka. 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 bola zaznamenaná poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti – ul. Ľ. Zúbka alebo Bulova - 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 z výpisu katastra nebytovou budovou (p.č. 2272) s príslušným dvorom (p.č. 2773). V zmysle obhliadky je na pozemku situovaná jednopodlažná budova v uzatvorenom areáli s parkom, určená na iné typy bývania a poskytovanie sociálnych a zdravotných služieb (ambulantné pobyty, celotýždňové pobyty).

K dispozícii bol tiež geometrický plán bez overenia v katastrálnom konaní, ktorý pozemky pod budovami rozdeľuje a odčleňuje a je vyhotovený pre účely reštitúcie.

Celistosť vlastníctva pozemku pod budovou je narušená časťami pozemkov, ktoré sú predmetom reštitučných nárokov.

Nachádzam nezrovnalosť v technických podkladoch so skutočnosťou, keď podľa návrhu GP č. 63/2019 je na parcelách č. 2271/1,5,6 - nový stav – situovaná zastavaná plocha s kódom spôsobu využívania 15, čo predstavuje bytovú budovu označenú súpisným číslom. V skutočnosti je na pozemku postavená nebytová budova slúžiaca ako občianska vybavenosť.

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 nie je evidovaný na liste vlastníctva, je evidovaný v registri „C“ na katastrálnej mape a vlastníctvo k pozemkom je evidované na LV č. 847, v podiele 1/1 pre hl. m. SR Bratislava. Druhým vlastníkom je FO bez vyznačenia spoluvlastníckeho podielu.

K predmetu ohodnotenia neboli zistené ťarchy.

Pre účely znaleckého posudku sa na skutočnosť umiestnenia stavieb na pozemkoch podľa návrhu GP č. 63/2019 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. 63/2019, 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.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia: pozemky v k.ú. Dúbravka, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava v rozsahu:

- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2772, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
 parc. č. 2772/1 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 640 m²,
 parc. č. 2772/5 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 413 m²,
 parc. č. 2772/6 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 12 m²,
- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2773, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
 parc. č. 2773/2 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 185 m²
 parc. č. 2773/3 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 21 m²
 parc. č. 2773/5 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 1 m,
 parc. č. 2773/8 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 195 m²

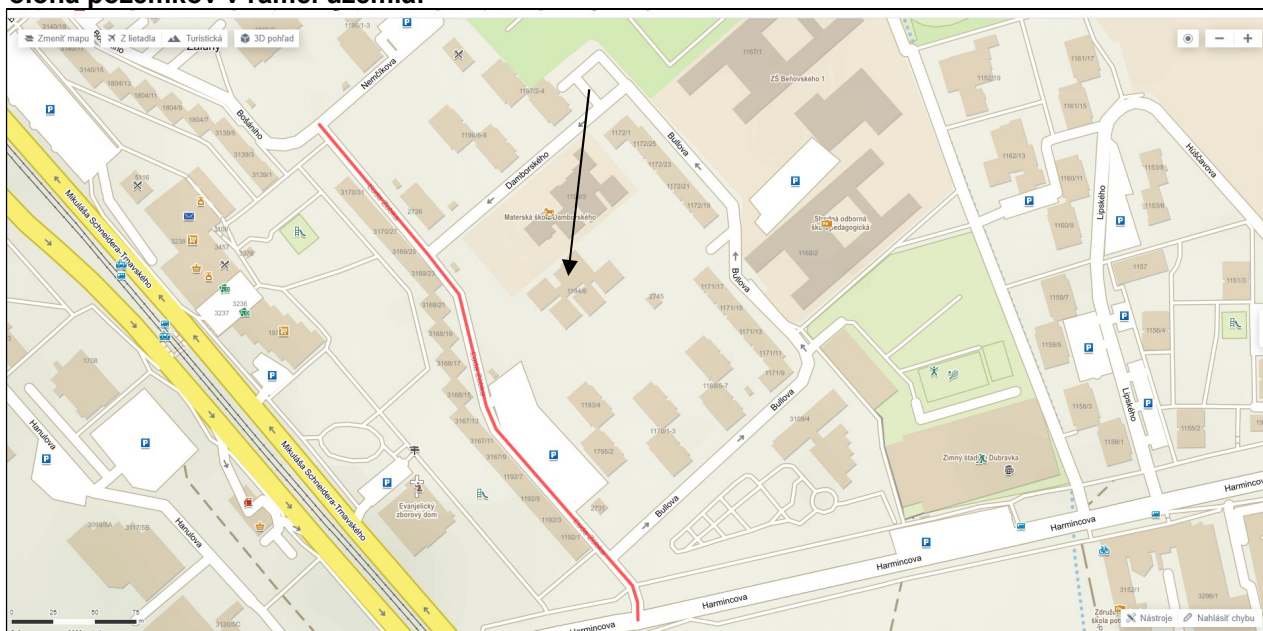
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na pozemkoch nie sú predmetom ohodnotenia (budova DSS na ul. Ľ. Zúbka 6 Dúbravka).

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť – pozemky podľa neovereného GP č. 63/2019 sa nachádza na ulici Ľ Zúbka č. 6, s prístupom z rovnomennej ulice a ulice Bulova, v lokalite Záluhy na začiatku MČ Dúbravka v hl.m. SR Bratislava, v okrese BA IV. Pozemky sú v teréne ohraničené stavbou DSS a odkvapovými chodníkmi - prístupnosť k stavbe.

Poloha pozemkov v rámci územia:



Mestská časť Dúbravka je okrajovým sídelným útvarom hl.mesta SR, v susedstve s katastrálnym územím Karlova Ves, Devín, Devínska Nová Ves a Lamač, vybudovaná v 60.-70. rokoch minulého storočia ako bežné sídlisko z pôvodnej vidieckej obce s rovnakým názvom. Počet obyvateľov sa pohybuje okolo 30 až 35 tisíc. V mestskej časti plná obchodná vybavenosť, predajne Lidl a Billa, OC Saratov, OC Dúbrava, Tesco Expres a Kaufland. Neďaleko mestskej časti Dúbravka sa nachádza miestna časť Bory, v nej Obchodný a zábavný komplex Bory Mall. V mestskej časti sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad), ale aj štátneho významu (napr. okresný súd BA IV), zdravotné strediská, školy, škôlky, gymnázium a stredné školy, športoviská pri školách a mimo nich (kúpalisko Rosnička, tenisové kurty, 2x futbalový štadión po komplexnej rekonštrukcii, zimný štadión - neďaleko, športové centrum na Agátovej, parky). Mestská časť

je obkolesená z východnej strany diaľničným úsekom D2, zo západnej strany chránenou krajinou oblasťou Devínska Kobyla.

V bezprostrednej blízkosti sídelného útvaru Dúbravka prechádza úsek diaľnice D2, čo je najnovší úsek tejto dôležitej diaľnice európskeho významu s tunelom Sitina, možné napojenie na obchvat Bratislavy a výjazdy všetkými smermi – priame napojenie z lokality po Harmincovej. V okolí predmetu ohodnotenia sa nachádzajú bytové domy, základná a stredná škola, parky zimný štadión, futbalové ihrisko, dom služieb, zdravotné stredisko pri Brestovke. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

V lokalite je vysoká hustota obyvateľstva, pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v hl. meste SR a k prístupu do centra MHD bez obmedzení veľmi dobrá – električková trať po rekonštrukcii, bez obmedzení v dopravnej špičke. V blízkosti je MHD na ul. Sch. Trnavského – električky autobusy, alebo na Harmincovej - autobusy.

MČ Dúbravka je všeobecne dlhodobo vyhľadávaná lokalita na bývanie, s vysokým záujmom o kúpu pozemku na bývanie, s minimálnou možnosťou rozvoja IBV (min. voľných pozemkov). Pripravenosť inžinierskych sietí je v mestskej časti a v danej lokalite dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón. Zvýšený záujem o kúpu pozemku pod občiansku vybavenosť nepredpokladám.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom, stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia je celé územie prevažne využívané na bývanie v objektoch HBV s občianskym vybavením vo vnútroblokoch, a v bezprostrednom okolí. Pozemky sú súčasťou budovy a areálu DSS. 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.

1. Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 2772, k.ú. Dúbravka funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, (tabuľka C.2.201 v prílohe listu), stabilizované územie.

Funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, 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 budovou DSS.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k areálu s predmetom ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Ľ. Zúbka alebo po chodníkoch na ul. Bulova. Na pozemkoch sa nachádza stavba budova DSS, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby a vlastníka pozemkov - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihladané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

Riziko spojené s užívaním je tiež vlastníctvo časti pozemkov pod stavbami, ktoré je predmetom reštitučného konania, s obmedzením nakladania s nehnuteľnosťou. Iné riziká spojené so súčasným využívaním neboli zistené.

2.1 Skupina pozemkov podľa návrhu GP č. 63/2019 k.ú. v Dúbravka, Bratislava

Ide skupinu pozemkov, ktoré sú situované pod budovou určenou pre občiansku vybavenosť - sociálnu starostlivosť v Domove sociálnych služieb, vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja. Pozemky sú v k.ú. Dúbravka v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemky určené na občiansku vybavenosť v stabilizovanom území, kód využitia 201.

Pozemky sú rovinaté, 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 stavby na tomto pozemku v jednej osobe. 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 alebo na individuálnu výstavbu určenú pre bývanie. Nakoľko sa na pozemkoch nachádza jednopodlažná budova rozložitého tvaru, považujem využitie pozemku za nízke, záujem o tento typ pozemku s určeným využitím nepovažujem za zvýšený, neuplatňujem zvyšujúci faktor – nie je dôvodný. Redukujúci faktor je uplatnený

z titulu veľkosti výmery pozemkov a najmä z titulu rizík spojených s využívaním pozemkov ako celku, keď celistvosť vlastníctva pozemku pod budovou DSS je narušená časťami pozemkov, ktoré sú predmetom reštitučného konania a nie je možné s týmito pozemkami nakladať. 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.

Podľa GP 63/2019 z p.č. 2773

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2773/2	zastavaná plocha a nádvorie	185,00	1/1	185,00
2773/3	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
2773/5	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
2773/8	zastavaná plocha a nádvorie	195,00	1/1	195,00
Spolu výmera				402,00

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 Dúbravka je obytňou zónou a súčasťou hl.m. SR Bratislava s počtom obyvateľov cca 35 000, okrajová časť mesta</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 je skupina pozemkov využívaná ako pozemky pod budovou školského - zdravotníckeho zariadenia, jednopodlažná rozložitá budova - nízke využitie pozemku</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v mieste na ul. SCH. Trnavského - električky a autobusy, alebo na Harmincovej - autobusy, spojenie s diaľničným obchvatom.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Podľa UPI ide o stabilizované územie využitie s kódom 201- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Prevládajúca zástavba je bytová - HBV, vo vnútroblokoch vybavenie sídliska prevažne zariadenia zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, školstva.</i>	1,00

k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	<i>Kompletná vybavenosť lokality - sídlisko so všetkými IS, optickým káblom, aj diaľkovým vykurovaním, pred pozemkom voda, kanalizácia, elektrina, plyn</i>	
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa a vlastníka budovy, 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.</i>	
k _R koeficient redukujúcich faktorov	9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,60
	<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 nakoľko súbor pozemkov vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava pod budovou DSS vo vlastníctve BSK je prerušený vlastníctvom tretích osôb, niektoré pozemky pod budovou nie sú predmetom vysporiadania vlastníckych vzťahov. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neucelený a neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja.</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	1,2600
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2600$	83,65 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2773/2	$185,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 475,25
parcela č. 2773/3	$21,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 756,65
parcela č. 2773/5	$1,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	83,65
parcela č. 2773/8	$195,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 311,75
Spolu		33 627,30

Podľa GP 63/2019 z p.č. 2772

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2772/1	zastavaná plocha a nádvorie	640,00	1/1	640,00
2772/5	zastavaná plocha a nádvorie	413,00	1/1	413,00

2772/6	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	1/1	12,00
Spolu výmera				1 065,00

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 Dúbravka je obytňou zónou a súčasťou hl.m. SR Bratislava s počtom obyvateľov cca 35 000, okrajová časť mesta</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 je skupina pozemkov využívaná ako pozemky pod budovou školského - zdravotníckeho zariadenia, jednopodlažná rozložitá budova - nízke využitie pozemku</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v mieste na ul. SCH. Trnavského - električky a autobusy, alebo na Harmincovej - autobusy, spojenie s diaľničným obchvatom.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Podľa UPI ide o stabilizované územie využitie s kódom 201- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Prevládajúca zástavba je bytová - HBV, vo vnútroblokoch vybavenie sídliska prevažne zariadenia zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, školstva.</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Kompletná vybavenosť lokality - sídlisko so všetkými IS, optickým káblom, aj diaľkovým vykurovaním, pred pozemkom voda, kanalizácia, elektrina, plyn</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 - vlastníka budovy, 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.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>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 uplatňujem nakoľko súbor pozemkov vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava</i>	0,60

	<i>pod budovou DSS vo vlastníctve BSK je prerušený vlastníctvom tretích osôb, niektoré pozemky pod budovou nie sú predmetom vysporiadania vlastníckych vzťahov. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neucelený a neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja.</i>	
--	---	--

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	1,2600
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2600$	83,65 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2772/1	$640,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	53 536,00
parcela č. 2772/5	$413,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	34 547,45
parcela č. 2772/6	$12,00 \text{ m}^2 * 83,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 003,80
Spolu		89 087,25

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

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

- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2772, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
 parc. č. 2772/1 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 640 m²,
 parc. č. 2772/5 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 413 m²,
 parc. č. 2772/6 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 12 m²,
- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2773, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
 parc. č. 2773/2 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 185 m²
 parc. č. 2773/3 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 21 m²
 parc. č. 2773/5 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 1 m²
 parc. č. 2773/8 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 195 m²

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. Dúbravka, ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy v rozsahu:**

- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2772, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
 parc. č. 2772/1 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 640 m²,
 parc. č. 2772/5 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 413 m²,
 parc. č. 2772/6 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 12 m²,
- **odčlenené pozemky z p.č. C KN 2773, LV 847 vzniknuté podľa GP č. 63/2019**
 parc. č. 2773/2 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 185 m²
 parc. č. 2773/3 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 21 m²
 parc. č. 2773/5 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 1 m²
 parc. č. 2773/8 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 195 m²

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie, kde na stavbu zariadenia DSS na týchto pozemkoch nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhľ.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihladené 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 [€]
Stavby	
Pozemky	
Podľa GP 63/2019 z p.č. 2773 - parc. č. 2773/2 (185 m ²)	15 475,25
Podľa GP 63/2019 z p.č. 2773 - parc. č. 2773/3 (21 m ²)	1 756,65
Podľa GP 63/2019 z p.č. 2773 - parc. č. 2773/5 (1 m ²)	83,65
Podľa GP 63/2019 z p.č. 2773 - parc. č. 2773/8 (195 m ²)	16 311,75
Podľa GP 63/2019 z p.č. 2772 - parc. č. 2772/1 (640 m ²)	53 536,00
Podľa GP 63/2019 z p.č. 2772 - parc. č. 2772/5 (413 m ²)	34 547,45
Podľa GP 63/2019 z p.č. 2772 - parc. č. 2772/6 (12 m ²)	1 003,80
Všeobecná hodnota celkom	122 714,55
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	123 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťtisíc Eur	

V Bratislave dňa 10.11.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS 2002615 SNM/20/090/MR zo dňa 29.9.2020 – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 10.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter - 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností pre p.č. 2772 a 2773 zo dňa 1.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, údaje platné k 9.11.2020 – 2xA4
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape -2xA4
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020, výber strán č. 1, 15 – 2xA4
- GP č. 63/2019 na oddelenie pozemkov p.č. 2772/1,5,6 a 2773/1,2,3,5,8,9 a vyznačenie pozemkov pre účely reštitúcie p.č. 2772/2,3,4, a 2773/4,6,7,10 zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49 Bratislava, IČO 517 869 07, bez overenia v katastrálnom konaní – 3xA4

Spolu:

13xA4