

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 2002754 SNM/20/100/MR zo dňa 8.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 81/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
Novovytvorených pozemkov v k.ú. Ružinov z časti pozemku „E“ KN parc.
22192/905 podľa GP č. 70/2020, parc.č. 15288/65 (diel 1), 15288/105 (diel
2), 15643/2 (diel 3), 15643/4 (diel 4), vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, ktoré
budú predmetom zámeny s BSK.

Počet strán: 24 z toho príloh:

10

Počet vyhotovení:

2+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania sú: **novovytvorené pozemky v k.ú. Ružinov z časti pozemku „E“ KN parc. 22192/905 podľa GP č. 70/2020, parc.č. 15288/65 (diel 1), 15288/105 (diel 2), 15643/2 (diel 3), 15643/4 (diel 4), vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

1.2 Účel znaleckého posudku: zámenná zmluva s BSK – vysporiadanie pozemku pod stavbou školského zariadenia na Tokajskej ulici 24 v Bratislave.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 9.11.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 9.11.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2002754 SNM/20/100/MR zo dňa 8.10.2020 – elektronicky
- Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPT 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020
- Geometrický plán č. 70/2020 na určenie vlastníckych práv k 22192/905 a oddelenie p.č. 15288/105 zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava 821 09, IČO 51 786 907, bez overenia v katastrálnom konaní – návrh.

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 zo dňa 10.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. registra „E“ 22192/905, k.ú.Ružinov
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 9.11.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemku – súčasť textu posudku.
- 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. 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
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk,

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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

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

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

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

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

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

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

Porovnávacia metóda

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode 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 diferenciacie

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

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

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

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

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.

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

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 diferenciacie 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 rozsahu podľa GP 70/2020, ktorý nie je overený v katastrálnom konaní.

II. POSUDOK

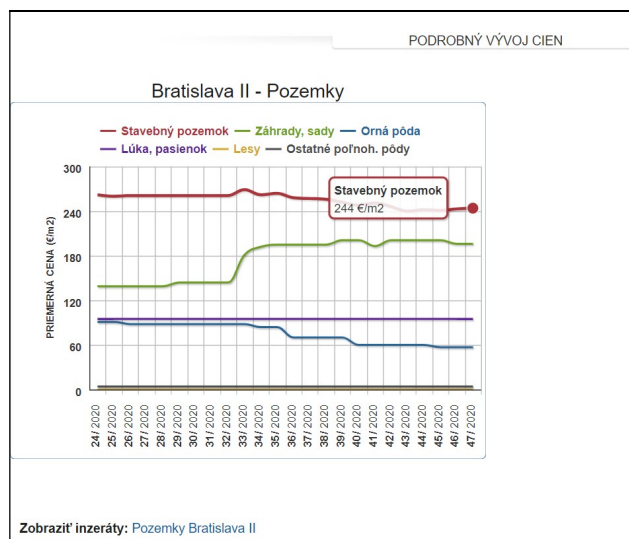
1. Všeobecné údaje:

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 ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre bývanie.

Pozemky s uvedenými ponukovými cenami majú rozdielne možnosti využitia - zastavania - ako je predmet ohodnotenia, obvykle majú možnosť vysokého využitia – viacpodlažná bytová zástavba, alebo výmeru vhodnú na stavbu pre rodinné bývanie - IBV. Priemerná cena pozemkov uvádzaná v štatistikách realitných portálov je spracovaná z celého okresu Bratislava II. 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 II je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou – duplicitou 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 240 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 :

b1) Výpis z katastra nehnuteľnosti (dostupné na www.katasterportal.sk):

Predmet ohodnotenia nie je evidovaný na liste vlastníctva, nemá založený list vlastníctva, parcela je evidovaná v k.ú. Ružinov, okres Bratislava II, obec BA MČ Ružinov. Pozemok je evidovaný v registri „E“ na mape určeného operátu je evidovaný v katastri nehnuteľnosti takto:

Časť A: Majetková podstata

Parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	List mapy	Umiest. pozemku
22192/905	2109	Ostatná plocha		853	1

Legenda:

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

List vlastníctva č. 7868

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

1	Vid' list vlastníctva v prílohe posudku
---	---

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

2,3,4	Vid' list vlastníctva v prílohe posudku
-------	---

Spoluvlastnícky podiel: /

b.2) Geometrický plán č. 70/2020

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zmysle dodaného Geometrického plánu č. 70/2020, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava 821 09, IČO 51786907, vyhotovený dňa 15.8.2020, bez overenia v katastrálnom konaní - návrh. Geometrický plán je vyhotovený na určenie vlastníckych práv k p.č. 22192/905 a oddelenie p.č. 15288/105.

Z geometrického plánu vyplýva rozsah novovzniknutých parciel, ktoré sú predmetom ohodnotenia. Pôvodná parcela č. 22192/905 registra E KN nie je evidovaná na liste vlastníctva, vlastnícky vzťah je evidovaný na LV č. 7868. Pozemok je podľa GP evidovaný v k.ú. Ružinov, okres Bratislava IV.

Novovzniknuté parcely sú v návrhu geometrického plánu v rozsahu:

- parc.č. 15288/65 (diel 1), – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 1278 m², kód 18
- parc.č. 15288/105 (diel 2), – ostatná plocha 42 m², kód 29
- parc.č. 15643/2 (diel 2) – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 529 m², kód 15
- parc.č. 15643/4 (diel 4), – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 253 m², kód 15

Kód druhu pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

29 – pozemok na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.11.2020 – nehnuteľnosť – pozemok je zastavaný budovou školského zariadenia – gymnázium so vstupom z Tokajickej ulice a dvorom. Pozemok je prístupný pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov, areálu školy, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol zaznamenaný stav nehnuteľnosti - pozemku, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti - verejná komunikácia Tokajicka – jednosmerná, úzka ulica. 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. Odčlenené pozemky sú súčasťou skupiny pozemkov zastavanými stavbou školy s 2 podlažiami, s prístupom z verejnej komunikácie. IS v území zistené v plnom rozsahu.

K dispozícii bol geometrický plán, ktorý nie je evidovaný v informáciách katastra. Technická dokumentácia je spolu so zisteniami na obhliadke dostatočným technickým podkladom pre stanovenie odhadu hodnoty odčlenených pozemkov.

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

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, výpis z katastra k predmetu ohodnotenia, na ktorom je evidovaná parcela registra „E“ č. 22192/905 - bez založeného listu vlastníctva. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Parcela registra „E“ je evidovaná na mape určeného operátu.

Predmet ohodnotenia (jednotlivé diely a návrh nových odčlenených pozemkov z parciel registra „E“) podľa návrhu v GP č. 70/2020, ktorý vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava IČO: 51786907, zo dňa 15.8.2020, je bez overenia v katastrálnom konaní nie je evidovaný v popisných a grafických údajoch katastra nehnuteľností, geometrický plán nie je overený v katastrálnom konaní – návrh. Na základe osobitných požiadaviek zadávateľa vykonám ohodnotenie v rozsahu a v zmysle objednávky podľa dodaného GP, ktorý je podkladom pre identifikáciu parciel.

K stavbe umiestnenej na tomto pozemku sa s najväčšou pravdepodobnosťou viaže zákonné vecné bremeno, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, podľa zák. č. 66/2009 Z.z. (§4 ods.1) *Ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou 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 stavby na pozemku ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliadam.

Pozemok s kódom využitia 18 – dvor a kódom 29 – okrasná zeleň je príslušným pozemkom k stavbe situovanej na odčlenej p.č. 15643/4. Podľa zák. č. 66/2009 Z.z považujem tieto pozemky za **príslušnú plochu, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou**. Ohodnotenie vykonám pre všetky parcely spoločne.

Pozemky pod stavbou na p.č. 15643/4 sú označené v GP č. 70/2020 kódom 15 – bytová budova, čo je v rozpore so skutočným využívaním – nebytová budova, školské zariadenie.

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

Novovytvorené pozemky v k.ú. Ružinov, podľa GP č. 70/2020:

- parc.č. 15288/65 (diel 1),
- parc.č. 15288/105 (diel 2),
- parc.č. 15643/2 (diel 3),
- parc.č. 15643/4 (diel 4),

ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavba školskej budovy na ul. Tokajčicka 24 v Bratislave situovaná na pozemkoch nie je predmetom ohodnotenia.

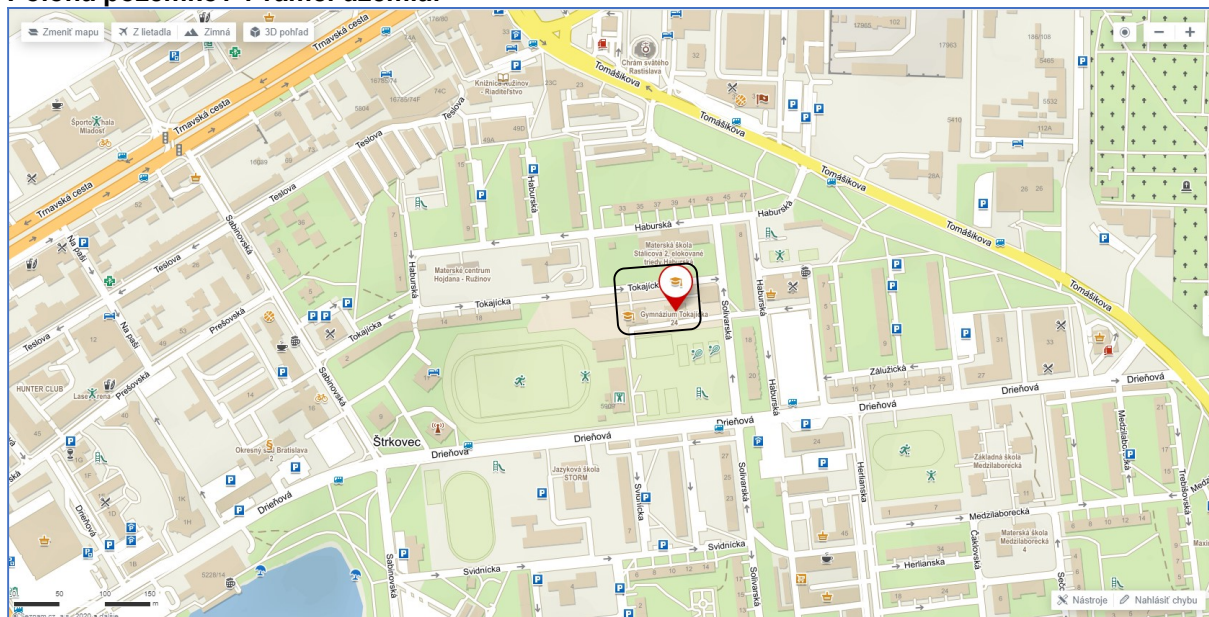
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ulica Tokajčicka v Bratislave má polohu v širšom centre mesta, vo vyhľadávanej sídliskovej časti hl. m. SR Bratislavy, s plnohodnotným až nadštandardným vybavením, jedného z prvých urbanistických celkov hromadnej bytovej výstavby, v blízkosti Štrkoveckého jazera s dobrou prístupnosťou do centra mesta. V súčasnosti je lokalita zastavaná obytnými domami hromadnou bytovou výstavbou z obdobia 70.tich rokov, MČ Ružinov je zahusťovaná novou polyfunkčnou výstavbou. Základné služby sú v bezprostrednej blízkosti dostupné vo vzdialenosti do 50m – Haburská ul. alebo v okolitej sídliskovej časti, na ul. Trnavská cesta sa nachádza reťazec Kaufland – dostupné aj pešou chôdzou. V sídlisku sa nachádzajú úrady, mestského a miestneho významu, banka, pošta, kultúrne stredisko Ružinov, školy, škôlky, gymnázium, obchodná akadémia, stredná priemyslová škola stavebná, stredné odborné školy, ihriská, športoviská, parky, rekreačná zóna Štrkovecké jazero, jazero Rohlík, nemocnica Ružinov, zdravotné strediská.

Prístup k pozemkom je po asfaltovej komunikácii miestneho významu. V okolí je obmedzená možnosť parkovania – úzke ulice, jednosmerné, parkovanie vyťažené. Mestská hromadná doprava je reprezentovaná autobusmi na Tomášikovej a autobusmi, trolejbusmi na ul. Trnavská cesta.

Poloha pozemkov v rámci územia:



Novovzniknuté parcely parc.č. 15288/65 (diel 1), parc.č. 15288/105 (diel 2), sú pozemkami pod stavbou budovy školy a parc.č. 15643/2 (diel 3), parc.č. 15643/4 (diel 4) sú spevnenou plochou v školskom areáli. Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie Tokajčicka.

Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané – tiché prostredie s množstvom dospelých vegetácie. Prístup do centra mesta je do 10-15 min MHD alebo vlastným autom v závislosti od dopravnej situácie (mimo dopravnej špičky). Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, kábelový rozvod televízie, telefón. V mestskej časti je všeobecne záujem o kúpu pozemkov zvýšený, najmä však na viacpodlažnú hromadnú bytovú výstavbu s polyfunkciou, hromadnými garážami.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom, stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia územie prevažne využívané na školské budovy, kancelárie, banky, budovy zdravotníctva, ale aj budovy na bývanie – pôvodná výstavba na Mýtnej a novostavby súčasného typu na Blumentálskej ulici. K pozemku sa v zmysle dodanej ÚPI zo dňa 17.8.2020 viažu regulatívy s kódom 201 – občianska vybavenosť v stabilizovanom území (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia - o.i. zariadenie školstva).

<i>D) katastrálne územie: Ružinov</i>	
pozemok parc. číslo:	22192/905 reg. E KN, 15288/65, 15643/4, 15643/2 podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Ružinov
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Tokajčeka ul. č. 24

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 22192/905 reg. E KN, 15288/65, 15643/4, 15643/2 funkčné využitie územia: **funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201** (tabuľka C.2.201 v prílohe listu). Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza škola – 2.podlažná budova – nízke využitie pozemku. Regulatívy na prípadnú dostavbu či nadstavbu alebo zmenu výšky budovy sú obmedzujúce – stabilizované územie. Iné ako súčasné a určené využitie neuvažujem.

Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – školské zariadenie Tokajčeka 24 Bratislava (zubná ambulancia).



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Tokajčeka. Na pozemkoch sa nachádza stavba, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľností. Riziko spojené s užívaním je vlastníctvo len časti pozemkov pod stavbami, kde ostatné časti sú predmetom určenia vlastníctva s obmedzením nakladania s nehnuteľnosťou. Iné riziká neboli zistené.

2.1 Pozemky podľa GP 70/2020 k.ú. Ružinov

Ide o pozemky odčlenené od pôvodnej parcely registra „E“ pod školou, nepravidelného tvaru situované na ulici Tokajčeka. Pozemky sú v k.ú. Ružinov v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok občianskej vybavenosti v stabilizovanom území, kód využitia 201 (územie areálov a komplexnej občianskej vybavenosti, s prevládajúcim spôsobom využitia o.i. na zariadenie školstva...). Pozemky sú rovinaté, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa a vlastníka stavby v jednej osobe, ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite je vysoký a dlhodobo pretrváva, avšak záujem je najmä o pozemky s vysokou možnosťou využitia - pre účely hromadného bývania, kancelárskych priestorov, obchodných domov a polyfunkčných objektov. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.

Redukujúci faktor je uplatnený najmä z titulu rizík spojených s využívaním pozemkov ako celku, keď celistvosť vlastníctva pozemku pod budovou školy je narušená časťami pozemkov, ktoré sú predmetom konania o určenie vlastníctva a nie je možné s týmito pozemkami nakladať. Na stavbu školy 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 70/2020 - pod budovou školy a príslušné pozemky dvora

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15288/65 Diel 1	zastavaná plocha a nádvorie	1278,00	1/1	1278,00
15288/105 Diel 2	ostatná plocha	42,00	1/1	42,00
15643/2 Diel 3	zastavaná plocha a nádvorie	529,00	1/1	529,00
15643/4 Diel 4	zastavaná plocha a nádvorie	253,00	1/1	253,00
Spolu výmera				2 102,00

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	1,50
	Obytná zóna- bežné sídlisko - v meste s počtom obyvateľov viac ako	

	100 000, MČ Ružinov je vyhľadávaná oblasť na bývanie s počtom obyvateľov do 75 tis.	
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>Súčasné využitie v súlade s UPI - budova školstva s príslušenstvom, občianska vybavenosť vo vnútrobloku v MČ Ružinov v husto obývanej oblasti.</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemok v meste, prístup k MHD do 3 min pešou chôdzou na ul. Drieňova, Trnavská cesta alebo Tomášikova - autobus. V MČ sa nachádza aj električková a trolejbusová doprava.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Prevláda obytná zóna s plným vybavením, využitie pozemku je v súlade s UPI - budova občianskej vybavenosti - školstvo, nízke využitie pozemku, areálové stavby školských zariadení vo vnútrobloku obytných domov, podľa UPI kód 201, prípustné max 30% plochy z celkovej plochy podlaží využiteľnej na bývanie.</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Plné vybavenie bežného sídliska, v ulici je verejný rozvod EE, SV, kanalizácie, plynu. V sídlisku - susedstve - je aj diaľkový rozvod UK.</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 stavby pre vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým využitím, pre účely bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	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 školského zariadenia umiestnenej na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)". Redukujúci faktor je uplatnený z titulu veľkosti výmery parcely pod budovou školy. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu prerušenia celistvosti vlastníctvom tretích osôb, čím niektoré pozemky pod budovou školy nebudú ucelené, s rizikovým nakladaním s nehnuteľnosťou formu kúpy a predaja.</i>	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	1,3500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3500$	89,63 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15288/65 Diel 1	1 278,00 m ² * 89,63 €/m ² * 1/1	114 547,14
parcela č. 15288/105 Diel 2	42,00 m ² * 89,63 €/m ² * 1/1	3 764,46
parcela č. 15643/2 Diel 3	529,00 m ² * 89,63 €/m ² * 1/1	47 414,27
parcela č. 15643/4 Diel 4	253,00 m ² * 89,63 €/m ² * 1/1	22 676,39
Spolu		188 402,26

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

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania boli: **novovytvorené pozemky v k.ú. Ružinov z časti pozemku „E“ KN parc. 22192/905 podľa GP č. 70/2020, parc.č. 15288/65 (diel 1), 15288/105 (diel 2), 15643/2 (diel 3), 15643/4 (diel 4), vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

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

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: **novovytvorené pozemky v k.ú. Ružinov z časti pozemku „E“ KN parc. 22192/905 podľa GP č. 70/2020, parc.č. 15288/65 (diel 1), 15288/105 (diel 2), 15643/2 (diel 3), 15643/4 (diel 4), vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie, kde na stavbu školského zariadenia na tejto parcele nie je v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihliadané ako na záťaž tohto pozemku.

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

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Podľa GP 70/2019 - parc. č. 15288/65 Diel 1 (1 278 m ²)	114 547,14
Podľa GP 70/2019 - parc. č. 15288/105 Diel 2 (42 m ²)	3 764,46
Podľa GP 70/2019 - parc. č. 15643/2 Diel 3 (529 m ²)	47 414,27
Podľa GP 70/2019 - parc. č. 15643/4 Diel 4 (253 m ²)	22 676,39
Všeobecná hodnota celkom	188 402,26
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	188 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemdesiatosemtisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2002754 SNM/20/100/MR zo dňa 8.10.2020 – elektronicky – 1xA4
 2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 10.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4
 3. Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 10.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. registra „E“ 22192/905, k.ú.Ružinov – 1xA4
 4. Geometrický plán č. 70/2020 na určenie vlastníckych práv k 22192/905 a oddelenie p.č. 15288/105 zo dňa 15.8.2020, vypracoval Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava 821 09, IČO 51 786 907, bez overenia v katastrálnom konaní – návrh – 3xA4
 5. Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape – 1xA4
 6. Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020, vybrané strany 1,13,14 – 3xA4
-

Spolu:

10xA4