

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 2003266 SNM/20/109/MR zo dňa 11.11.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 82/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
Novovytvorených pozemkov v k.ú. Staré Mesto, podľa GP č. 69/2020, parc.č.
7999/25 (diel 6), 7999/27 (diel 8), 7999/28 (diel 9), 7999/29 (diel 1), 7999/29
(diel 10), 7999/31 (diel 2), 7999/33 (diel 3), 7999/33, diel 4), 7999/34 (diel 5)
vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, ktoré budú predmetom zámeny s BSK.

Počet strán: 32 z toho príloh:

17

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. Staré Mesto, podľa GP č. 69/2020, parc.č. 7999/25 (diel 6), 7999/27 (diel 8), 7999/28 (diel 9), 7999/29 (diel 1), 7999/29 (diel 10), 7999/31 (diel 2), 7999/33 (diel 3), 7999/33, diel 4), 7999/34 (diel 5) vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, odčlenené z p.č. 8001, 8009, 80044, 21740/1 registra „E“.**

1.2 Účel znaleckého posudku: zámenná zmluva s BSK – vysporiadanie pozemku pod stavbou školského zariadenia na Vazovovej ulici 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 2003266 SNM/20/109/MR zo dňa 11.11.2020 – 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
- Geometrický plán č. 69/2020 na oddelenie pozemkov a reštitučné nároky 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.
- List vlastníctva č. 8925 – výpis zo dňa 10.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. registra „E“ 8001, 8009, 8024, 21740/1
- 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.
- 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 všeobecné 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 všeobecné 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 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.

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 nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav 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 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

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

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 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 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 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 69/2020, 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.). V Bratislave I sa ponuky pozemkov na kúpu takmer nenachádzajú, ojedinele sú inzerované záhrady, ktoré nie sú určené na výstavbu. Pozemky s uvedenými ponukovými cenami (priemerne k obdobiu ohodnotenia na úrovni 180eur/m²) majú rozdielne možnosti využitia ako je predmet ohodnotenia. V prípade, že by sa vyskytli ponuky pozemkov určených na výstavbu v k.ú. Staré Mesto, je potrebné vziať v úvahu, že v ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky.

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 I nie je uvádzaný ani v grafickom spracovaní z ponukových cien realitných spoločností zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. (ponuky nejestvujú).

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. Ide o pozemky, ktoré tvoria drobné časti záhrad či časti pozemkov pod stavbami, určené na vysporiadanie medzi vlastníkom stavby alebo záhrady pri dome a vlastníkom časti stavby. Samostatne však pozemky nie sú vhodné na výstavbu, obchodovateľné na bežnom trhu s realitami, čo nie je vhodný etalón do vykonania porovnávania a stanovenia všeobecnej hodnoty touto metódou.

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 neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b1) List vlastníctva č. 8925 (dostupné na www.katasterportal.sk):

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 8925 k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I, obec BA MČ Staré Mesto. Pozemok je evidovaný v registri „E“ na mape určeného operátu:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Umiest. pozemku
8001	971	Zastavaná plocha a nádvorie	0	1
8009	322	Záhrada	0	1
8024	844	Zastavaná plocha a nádvorie	0	1
21740/1	637	Ostatná plocha	0	1

Legenda:

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

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Informatívna poznámka sa netýka predmetu ohodnotenia.

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

Časť C: Ťarchy

Vecné bremeno podľa § 66 ods.1 písm. a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra E KN parc.č. **8024** v prospech oprávneného Orange Slovensko, a.s., IČO:35697270, podľa Z-13722/15

Vecné bremeno v zmysle § 66 ods.1 písm.a) zákona č. 351/2011 Z. z.zákona o elektronických komunikáciách v platnom znení v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 spočívajúce v zriaďovaní a prevádzkovaní verejnej siete a stavaní ich vedenia na pozemkoch registra E KN parc. č.21714/3, 21714/1, 21717/1, 21716/1, 21725/100, 7902, 7901, 7900, 7899, 7921/3, 7897, 7896/1, 7895, 7894, 7893, 21727, 21732, 7908, 7909, 7919/2, 7828/2, 7929, 7926, 7922/2, 7941, 7940/1, 7939, 7933, 7934, 7938, 21744, **21740/1**, 8003/2, 8006, 10284/2, 21740/2, Z-2136/2018.

Ostatné ťarchy uvedené na liste vlastníctva č.8925 sa netýkajú predmetu ohodnotenia, vid'. verejne dostupná listina na www.katasterportal.sk.

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva č. 8925 sa netýkajú predmetu ohodnotenia, alebo nie je možné identifikovať tieto k predmetu ohodnotenia.

b.2) Geometrický plán č. 69/2020

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zmysle dodaného Geometrického plánu č. 69/2020, 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.

Z geometrického plánu vyplýva rozsah novovzniknutých parciel, ktoré sú predmetom ohodnotenia. Pôvodná parcela č. 8001, 8009, 8024 a 21740/1 registra E KN je evidovaná na LV č. 8925. Parcely registra C KN ktorých súčasťou je p.č. 7999/1, 7999/10799/11, 7999/12, 7999/13 nemajú založené listy vlastníctva. Pozemky sú podľa GP evidované v k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I.

Novovzniknuté parcely sú v návrhu geometrického plánu v rozsahu:

- parc.č. 7999/25 (diel 6), – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 13 m², kód 18

- parc.č.7999/27 (diel 8), – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 62 m², kód 15
- parc.č.7999/28 (diel 9) – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 12 m², kód 18
- parc.č.7999/29 (diel 1), – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 133 m², kód 15
- parc.č.7999/29 (diel 10), – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 202 m², kód 15
- parc.č.7999/31 (diel 2), – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 155 m², kód 18
- parc.č.7999/33 (diel 3), – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 315 m², kód 15
- parc.č.7999/33, diel 4), – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 95 m², kód 15
- parc.č.7999/34 (diel 5) – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 27 m², kód 18

Kód druhu pozemku:

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 9.11.2020 – nehnuteľnosť – pozemok je zastavaný budovou školského zariadenia – gymnázium so vstupom z Vazovovej ulice. 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 Vazovova. 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 5 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 pozemku.

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 listu vlastníctva č. 8925 k predmetu ohodnotenia, na ktorom sú evidované parcely registra „E“ č. 8001,8009, 80024 a 21740/1 ktoré sú súčasťou parciel registra „C“ č. 7999/1, 7999/10, 7999/11, 7999/12 bez založeného listu vlastníctva. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Parcely registra „C“ sú evidované na katastrálnej mape a parcely registra „E“ sú evidované v popisných údajoch katastra – na liste vlastníctva a grafických údajoch katastra – na mape určeného operátu.

Predmet ohodnotenia (jednotlivé diely a návrh nových odčlenených pozemkov z parciel registra „E“) podľa návrhu v GP č. 69/2020, 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 p.č. 8024 a 21740/1 sa podľa údajov na liste vlastníctva č. 8925 viaže ťarcha – právo umiestnenia, prevádzkovania a údržby vedení v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s.

Na liste vlastníctva sa k pozemkom registra „E“ nenachádza zápis práva stavby školy vo vlastníctve BSK.

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.

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

Novovytvorené pozemky v k.ú. Staré Mesto, podľa GP č. 69/2020:

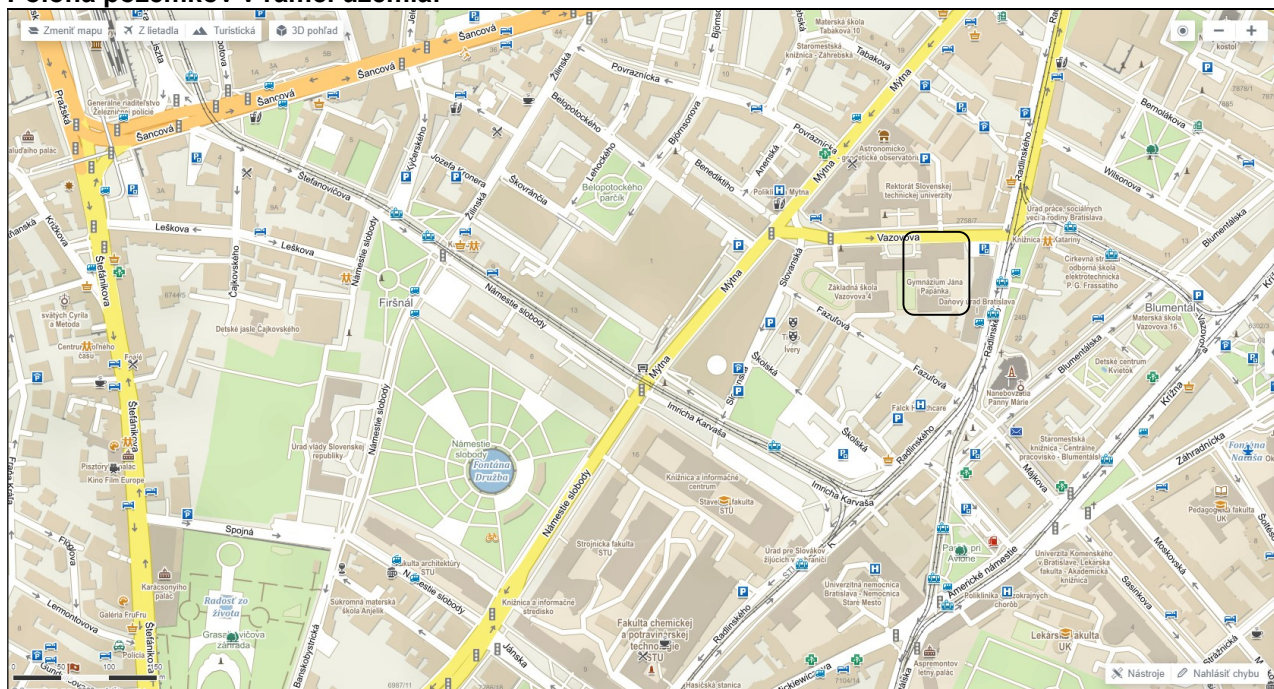
- parc.č. 7999/25 (diel 6),
- parc.č.7999/27 (diel 8),
- parc.č.7999/28 (diel 9),
- parc.č.7999/29 (diel 1),
- parc.č.7999/29 (diel 10),
- parc.č.7999/31 (diel 2),
- parc.č.7999/33 (diel 3),
- parc.č.7999/33, diel 4),
- parc.č.7999/34 (diel 5)

ktoré sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť sa nachádza v mestskej časti Staré Mesto, neďaleko budovy so Slovenským rozhlasom, polikliniky na Mýtnej ulici, neďaleko Blumentálskeho kostolíka, budov STU a NBS, v meste Bratislava, k.ú. Staré Mesto s dobre vybudovaným zázemím. Z oblasti je prístup do historického centra pešou chôdzou cez pešiu zónu na Obchodnej ulici, pešou chôdzou je dostupný Prezidentský palác, Grasalkovičova záhrada, park na Kollárovom nám., Bratislavský hrad, Parlament a hlavné pamätihodnosti mesta. Pešou chôdzou je dostupná aj hlavná železničná stanica v Bratislave.

Poloha pozemkov v rámci územia:

Novovzniknuté parcely č. 7999/27 (diel 8), 7999/28 (diel 9), 7999/29 (diel 1), 7999/29 (diel 10), 7999/31 (diel 2), 7999/33 (diel 3), 7999/33, diel 4), 7999/34 (diel 5) sú pozemkami pod stavbou budovy školy, a p.č. 7999/25 (diel 6) je spevnenou plochou pred vstupom do budovy v školskom areáli. Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie Vazovova ulica. Právo stavby na pozemkoch nie je na LV evidované.

V mestskej časti a v centre hl.m. SR Bratislavy je všeobecne záujem o kúpu pozemkov zvýšený, najmä však na komerčné nehnuteľnosti ako sú obchodné domy, kancelárske priestory alebo viacpodlažná hromadná bytová výstavba s polyfunkciou a hromadnými garážami. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom, stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia územie prevažne využívané na 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).

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú časti pozemkov reg. E KN parc. č. 8001, 8002, 8009, 8024, 21740/1

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.

Intenzita využitia územia:

Časti pozemkov reg. E KN parc. č. 8001, 8002, 8009, 8024, 21740/1 k.ú. Staré Mesto sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Zaujímavé pozemky sú súčasťou **územia zóny A** zahŕňajúcej PZ CMO - stred (vymedzená v zmysle Verejnej vyhlášky MK SR z 10. 8. 2005 - PZ CMO), areál STU (Radlinského – I. Karvaša - nám. Slobody) a časť zóny Pribrinova v nadväznosti na juhovýchodnú hranicu zóny (Dostojevského rad, Čulenova, ľavobrežné nábrežie Dunaja):

- rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21 m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry, a tak aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta;
- v častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP (nehnuteľná kultúrna pamiatka) prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku;

Časti pozemkov reg. E KN parc. č. 8001, 8002, 8009, 8024, 21740/1 sú súčasťou územia Pamiatkovej zóny Centrálnej mestskej oblasti Bratislava.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava vypracoval pre Pamiatkovú zónu Centrálnej mestskej oblasti materiál **Zásady ochrany pamiatkového územia Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť**, december 2015 s dodatkom č. 1, december 2016, <http://www.pamiatky.sk/sk/page/zasady-ochrany-pz-bratislava--centralna-mestska-oblast>.

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza škola – 5.podlažná budova. Regulatívy na prípadnú dostavbu či nadstavbu alebo zmenu výšky budovy sú obmedzujúce – stabilizované územie. Časti pôvodných pozemkov, z ktorých sú odčlenené predmety ohodnotenia sa vzťahujú regulatívy pamiatkovej ochrany, bez možnosti identifikácie rozsahu na novovzniknutých parcelách. Iné ako súčasné a určené využitie neuvažujem.

Skutočné využitie pozemku v zmysle obhliadky – školské zariadenie Vazovova 6 Bratislava – Gymnázium J. Papánka (ľavá strana obrázka).



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Vazovova. Parkovisko sa nachádza pred objektom – rezidenčné, rezervované parkovanie. Na pozemku sa nachádza stavba, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti. Ťarchy uvedené na liste vlastníctva – právo uloženia, prevádzkovania a údržby siete v prospech Orange Slovensko, s.r.o. nepovažujem za obmedzujúce podmienky užívania pozemkov - uloženie vedenia pod povrchom, viazané k parcelám registra „E“ bez vyznačenia polohy a rozsahu. Riziko spojené s užívaním je vlastníctvo len časti pozemkov pod stavbami, kde ostatné časti sú predmetom - reštitučného konania, s obmedzením nakladania s nehnuteľnosťou. Iné riziká neboli zistené.

2.1 Pozemky podľa GP 69/2020 k.ú. Staré Mesto

Ide o pozemky odčlenené od pôvodných parciel registra „E“ pod školou, nepravidelného tvaru situované na ulici Vazovova. Pozemky sú v k.ú. Staré Mesto, 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 z titulu kombinácie veľkosti výmery pozemku, a najmä z titulu rizík spojených s využívaním pozemkov ako celku, keď celistvosť vlastníctva pozemku pod budovou školy je narušená časťami pozemkov, ktoré sú predmetom reštitučného konania 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.

2.1.1.1 Podľa GP 69/2020 - pod budovou školy a príslušené pozemky dvora

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
7999/25 diel 6 z 8024	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
7999/27 diel 8 z 8024	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
7999/28 diel 9 z 8024	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	1/1	12,00
7999/29 diel 1 z 8001	zastavaná plocha a nádvorie	133,00	1/1	133,00
7999/29 diel 10 z 21740/1	zastavaná plocha a nádvorie	202,00	1/1	202,00
7999/31 diel 2 z 8001	zastavaná plocha a nádvorie	155,00	1/1	155,00
7999/33 diel 3 z 8001	zastavaná plocha a nádvorie	313,00	1/1	313,00
7999/33 diel 4 z 8009	zastavaná plocha a nádvorie	95,00	1/1	95,00
7999/34 diel 5 z 8009	zastavaná plocha a nádvorie	27,00	1/1	27,00
Spolu výmera				1 014,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>Vedľajšie ulice centra hl.m. SR Bratislavy s autobusovou a električkovou dopravou v okolí s dopravným uzlom na Račianskom Mýte s budovami občianskej vybavenosti, školstva, úradov ale i pôvodnými aj historickými budovami určenými na bývanie. V lokalite sa nachádza poliklinika, budovy univerzity, luxusné novostavby bytových domov, úrady štátneho významu.</i>	1,80
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>Zmiešané územie bytových domov, občianskej vybavenosti, zdravotníckych zariadení, kancelárskych priestorov a školských zariadení. Súčasné využitie pozemkov je v súlade s UPI - budova školstva s príslušenstvom.</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 v mieste - Vazovova ulica.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50

využitia územia	<i>Pozemok využívaný v súlade s určeným využívaním podľa UPI - budova občianskej vybavenosti - školstvo, viacpodlažná budova, areálové stavby, kód 201, stabilizované územie s reguláciou Centrálnej mestskej zóny, prípustné max 30% plochy využiteľnej na bývanie z celkovej plochy podlaží.</i>	
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 vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)". Redukujúci faktor je uplatnený z titulu veľkosti výmery parcely pod budovou školy. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu prerušenia celistvosti skupiny pozemkov pod stavbou 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	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	2,4300
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4300$	161,33 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 7999/25 diel 6 z 8024	$15,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 419,95
parcelsa č. 7999/27 diel 8 z 8024	$62,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 002,46
parcelsa č. 7999/28 diel 9 z 8024	$12,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 935,96
parcelsa č. 7999/29 diel 1 z 8001	$133,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 456,89
parcelsa č. 7999/29 diel 10 z 21740/1	$202,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	32 588,66
parcelsa č. 7999/31 diel 2 z 8001	$155,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25 006,15
parcelsa č. 7999/33 diel 3 z 8001	$313,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	50 496,29
parcelsa č. 7999/33 diel 4 z 8009	$95,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 326,35
parcelsa č. 7999/34 diel 5 z 8009	$27,00 \text{ m}^2 * 161,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 355,91
Spolu		163 588,62

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania boli: **novovytvorené pozemky v k.ú. Staré Mesto, podľa GP č. 69/2020, parc.č. 7999/25 (diel 6), 7999/27 (diel 8), 7999/28 (diel 9), 7999/29 (diel 1), 7999/29 (diel 10), 7999/31 (diel 2), 7999/33 (diel 3), 7999/33, diel 4), 7999/34 (diel 5) vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, odčlenené z p.č. 8001, 8009, 80044, 21740/1 registra „E“.**

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. Staré Mesto, podľa GP č. 69/2020, parc.č. 7999/25 (diel 6), 7999/27 (diel 8), 7999/28 (diel 9), 7999/29 (diel 1), 7999/29 (diel 10), 7999/31 (diel 2), 7999/33 (diel 3), 7999/33, diel 4), 7999/34 (diel 5) vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, odčlenené z p.č. 8001, 8009, 80044, 21740/1 registra „E“**, 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) prihlíadané 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 69/2020 - parc. č. 7999/25 diel 6 z 8024 (15 m ²)	2 419,95
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/27 diel 8 z 8024 (62 m ²)	10 002,46
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/28 diel 9 z 8024 (12 m ²)	1 935,96
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/29 diel 1 z 8001 (133 m ²)	21 456,89
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/29 diel 10 z 21740/1 (202 m ²)	32 588,66
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/31 diel 2 z 8001 (155 m ²)	25 006,15
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/33 diel 3 z 8001 (313 m ²)	50 496,29
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/33 diel 4 z 8009 (95 m ²)	15 326,35
Podľa GP 69/2020 - parc. č. 7999/34 diel 5 z 8009 (27 m ²)	4 355,91
Všeobecná hodnota celkom	163 588,62
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	164 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošestdesiatštyritisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2003266 SNM/20/109/MR zo dňa 11.11.2020 – elektronicky – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 10.11.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
3. List vlastníctva č. 8925 – výpis zo dňa 10.11.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. registra „E“ 8001, 8009, 8024, 21740/1 – vybrané str. č. 1,14,15,21,31 – 5xA4
4. Geometrický plán č. 69/2020 na oddelenie pozemkov a reštitučné nároky 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 – 4xA4
5. Mapový podklad – vyznačenie predmetu ohodnotenia v katastrálnej mape a mape z www.zbgis.sk – 2xA4
6. Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878, zo dňa 17.8.2020, vybrané strany č. 1,11,12,13 – 4xA4

Spolu:

17xA4