

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Trnavská cesta 50/A, 82102 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: peter@skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS2200242, SNM/22/002/MR, zo dňa 18.01.2022

DODATOK č. 2

k Znaleckému posudku č. 68/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov v k.ú. Petržalka, parc. č. 937/14 vzniknutá podľa GP č. 202-D/2021, parc. č. 4723/34 vzniknutá podľa GP č. 202/C/2021, parc. č. 4922/1 vzniknutá podľa GP č. 202-B/2021 a na novovytvorený pozemok v k.ú. Nivy, parc. č. 15354/93 vzniknutá podľa GP č. 202-A/2021.

Počet strán (z toho príloh): 27 (14)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov v k.ú. Petržalka, parc. č. 937/14 vzniknutá podľa GP č. 202-D/2021, parc. č. 4723/34 vzniknutá podľa GP č. 202-C/2021, parc. č. 4922/1 vzniknutá podľa GP č. 202-B/2021 a na novovytvorený pozemok v k.ú. Nivy, parc. č. 15354/93 vzniknutá podľa GP č. 202-A/2021.

2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudok je vyhotovený za účelom zámeny s Ministerstvom vnútra SR.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 22.06.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 22.06.2021.

5. Podklady na vypracovanie doplnenia posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2200242, SNM/22/002/MR, zo dňa 18.01.2022
- Geometrický plán č. 202-A/2021, zo dňa 04.11.2021
- Geometrický plán č. 202-B/2021, zo dňa 04.11.2021
- Geometrický plán č. 202-C/2021, zo dňa 04.11.2021
- Geometrický plán č. 202-D/2021, zo dňa 04.11.2021

b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 4228, k.ú. Nivy, zo dňa 20.06.2021
- Výpis z LV č. 1, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 20.06.2021
- Výpis z LV č. 1748, k.ú. Petržalka, zo dňa 20.06.2021
- Výpis z LV č. 2644, k.ú. Petržalka, zo dňa 20.06.2021
- Výpis z LV č. 4833, k.ú. Petržalka, zo dňa 20.06.2021
- Výpis z LV č. 3470, k.ú. Petržalka, zo dňa 20.06.2021
- Výpis z LV č. 1, k.ú. Petržalka, zo dňa 20.06.2021
- Kópie z katastrálnej mapy, zo dňa 20.06.2021
- Situácia pozemkov a stavieb, podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk
- Údaje z internetu o ponukových cenách nehnuteľností v danej lokalite
- Zistenia a fotografie z miestnych obhliadok

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení

- 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 platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Teorie oceňování nemovitostí, prof. Bradáč. a kol. - Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota. Všeobecnú hodnotu stavieb možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou metódou. Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty. Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena. Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby. Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia. Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby. Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania 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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciácie. Pre použitie výnosovej, prípadne porovnávacej metódy, nie sú dostupné použiteľné podklady.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom ohodnotenia v tomto dodatku k znaleckému posudku sú pozemky vytvorené podľa geometrických plánov v prílohe, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava:

- parcela č. 937/14 s výmerou 559 m², zapísané na LV č. 4833 v k.ú. Petržalka,
- parcela č. 4723/34 s výmerou 640 m², zapísané na LV č. 1 v k.ú. Petržalka,
- parcela č. 4922/1 s výmerou 449 m², zapísané na LV č. 1748 v k.ú. Petržalka,
- parcela č. 15354/93 s výmerou 19 m², zapísané na LV č. 4288 v k.ú. Nivy.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 22.06.2021. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľností, vrátane situácie okolia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Skutkový stav pozemkov bol zistený na miestnej obhliadke.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia je pozemok v k.ú. Petržalka, p.č. 937/14, 4723/34, 4922/1 a pozemok v k.ú. Nivy, p.č. 15354/93.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia

- Bez záznamu.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v Bratislave, v k.ú. Nivy na ulici Mlynské Nivy č. 61 a v k.ú. Petržalka na Bohrovej ulici č. 22, na Romanovej ulici č. 37 a na Záporožskej ulici č. 8. Jednotlivé nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území mesta. Parcely sú zastavané stavbami občianskej výstavby (administratíva a služby občanom), alebo tvoria najbližšie okolie týchto objektov. V najbližšom okolí sa nachádzajú prevažne bytové domy, administratívne budovy, obchodné prevádzky, mestská infraštruktúra a miestne komunikácie. Dopravné možnosti ponúka mestská hromadná doprava so zastávkami MHD v dostupnej/bezprostrednej blízkosti. Dostupnosť centra mesta Bratislavy, jej mestských častí a dôležitých lokalít, zabezpečujú rýchlostné komunikácie napojené na cestný obchvat mesta. Hustá sieť hromadnej dopravy zabezpečuje pomerne rýchle spojenie s celou Bratislavou. V danom mieste a v dosahu dopravy sú dostatočné možnosti zamestnania a nezamestnanosť sa pohybuje v rozsahu do 5 %. V Bratislave je dopyt po nehnuteľnostiach vyšší ako ponuka. Na pozemkoch sú vybudované pripojenia na inžinierske a komunikačné siete (pitná voda, kanalizácia, elektrika, plyn, telefón, káblová televízia). Dopravné spojenie s centrom hlavného mesta zabezpečuje mestská hromadná doprava (autobusy).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnotených nehnuteľností je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako pozemky, na ktorých sú postavené prevádzkové objekty Ministerstva vnútra SR.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Nie sú známe žiadne mimoriadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Romanova 37, Petržalka

POPIS

Pozemok sa nachádza v Bratislave, v katastrálnom území Petržalka, na Romanovej ulici č. 37. Jedná sa o pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Vlastníkom pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny typ stavby, umiestnenej na tomto pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
937/14	ostatná plocha	559,00	1/1	559,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,35 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	4,1675
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,1675$	276,68 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 937/14	$559,00 \text{ m}^2 * 276,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	154 664,12
Spolu		154 664,12

2.1.1.2 Záporožská 8, Petržalka

Pozemok sa nachádza v Bratislave, v katastrálnom území Petržalka, na Záporožskej ulici č. 8. Jedná sa o pozemok, na ktorom je dvor. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Vlastníkom pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny typ stavby, umiestnenej na tomto pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4723/34	zastavaná plocha a nádvorie	640,00	1/1	640,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. - bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, nebytové stavby pre dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,35 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	4,1675
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,1675$	276,68 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4723/34	640,00 m ² * 276,68 €/m ² * 1/1	177 075,20
Spolu		177 075,20

2.1.1.3 Bohrova 22, Petržalka

Pozemok sa nachádza v Bratislave, v katastrálnom území Petržalka, na Bohrovej ulici č. 22. Jedná sa o pozemok, na ktorom je dvor. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Vlastníkom pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny typ stavby, umiestnenej na tomto pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4922/1	zastavaná plocha a nádvorie	449,00	1/1	449,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	5. - bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, nebytové stavby pre dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,35 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	4,1675
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,1675$	276,68 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4922/1	$449,00 \text{ m}^2 * 276,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	124 229,32
Spolu		124 229,32

2.1.1.4 Mlynské Nivy 61, Nivy

Pozemok sa nachádza v Bratislave, v katastrálnom území Nivy, na ulici Mlynské Nivy č. 61. Jedná sa o pozemok, na ktorom je dvor. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavennej na tomto pozemku. Vlastníkom pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny typ stavby, umiestnenej na tomto pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15354/93	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: $V H_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,15 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	5,7960
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,7960$	384,80 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 15354/93	$19,00 \text{ m}^2 * 384,80 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 311,20
Spolu		7 311,20

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov v k.ú. Petržalka, parc. č. 937/14 vzniknutá podľa GP č. 202-D/2021, parc. č. 4723/34 vzniknutá podľa GP č. 202/C/2021, parc. č. 4922/1 vzniknutá podľa GP č. 202-B/2021 a na novovytvorený pozemok v k.ú. Nivy, parc. č. 15354/93 vzniknutá podľa GP č. 202-A/2021, za účelom zámeny s Ministerstvom vnútra SR.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje obvykle aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení). Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaže spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku).

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Romanova 37, Petržalka - parc. č. 937/14 (559 m ²)	154 664,12
Záporožská 8, Petržalka - parc. č. 4723/34 (640 m ²)	177 075,20
Bohrova 22, Petržalka - parc. č. 4922/1 (449 m ²)	124 229,32
Mlynské Nivy 61, Nivy - parc. č. 15354/93 (19 m ²)	7 311,20
Spolu pozemky (1 667,00 m ²)	463 279,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	463 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristošesťdesiatitisíc Eur	

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

V Bratislave, dňa 19.01.2022

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet strán
1. Objednávka č. OTS2200242, SNM/22/002/MR, zo dňa 18.01.2022	2
2. Geometrický plán č. 202-D/2021, zo dňa 04.11.2021	3
3. Geometrický plán č. 202-C/2021, zo dňa 04.11.2021	3
4. Geometrický plán č. 202-B/2021, zo dňa 04.11.2021	3
5. Geometrický plán č. 202-A/2021, zo dňa 04.11.2021	3
Spolu	14

**Odberateľ:****Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava****Oddelenie majetkových vzťahov**

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

Dodávateľ:**FINDEX, s.r.o.**

Trnavská cesta 50A

82101 Bratislava

IČO: 31403271

DIČ: 2020347857

IČ DPH: SK2020347857

Dodacia lehota: ihneď

Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás doplnenie ZP č. 68/2021 na pozemky v k.ú. Petržalka, a to novovytvorený pozemok parc. Č. 937/14, ktorý vznikol podľa GP č. 202-D/2021, parc. č. 4723/34 vzniknutý podľa GP č. 202-C/2021, parc. č. 4922/1 vzniknutý podľa GP č. 202-B/2021 a na novovytvorený pozemok v k.ú. Nivy, parc. č. 15354/93 vzniknutý podľa GP č. 202-A/2021.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00		

bez DPH:

DPH

Spolu s DPH:

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Haulíková Palušová Sláva

V Bratislave dňa: 18.01.2022

Schválené dňa: 18.01.2022

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-14-

zodpovedná osoba
podpis

Za dodávateľa: Meno, priezvisko
podpis

...



Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ Niologik s.r.o. Miletičová 49 Bratislava 82109 IČO: 51786907		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava V	Obec Bratislava-Petržalka	
		Kat. územie Petržalka	Číslo plánu 202-D/2021	Mapový list č. Bratislava 9-2/23	
GEOMETRICKÝ PLÁN na určenie vlastníckych práv k pozemku parc. C-KN č. 937/14					
Vyhotožil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Dobroľuža Bendžákova	
Dňa: 4.11.2021	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Dňa: 4.11.2021	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Dňa: 7-12-2021	Číslo: 61-2348/2021
Nové hranice boli v prírode označené kovovými rúrkami		Náležitosti a presnosť zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 9715					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav								Zmeny				Nový stav			
Číslo		p a r c e l y		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)	
pžkn. vločky	listu vlastn.	PK	KN-E								KN-C	ha			m ²
PK	LV														
	4833		6001/17		ost.pl.	1	937/14		559	(6001/17		1066	ost.pl.)	Doterajší/	
						1		6001/17	559	937/14		559	ost.pl. 37	Doterajší/	
Spolu:									559			1625			
				937/14	ost.pl.					937/14		559	ost.pl. 37	ako v stave právnom	
Spolu:															

Legenda: kód spôsobu využívania 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ...

937/8

⊕
937/9

①
⊕
937/14
(6001/17)

⊕
937/15

≠
936

935/28

935/27

Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotoviteľ Niologik s.r.o. Miletičová 49 Bratislava 82109 IČO: 51786907		Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Bratislava V</i>	Obec <i>Bratislava-Petržalka</i>
		Kat. územie <i>Petržalka</i>	Číslo plánu <i>202-C/2021</i>	Mapový list č. <i>Bratislava 9-1/13</i>
		GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku parc. <i>C-KN 4723/34 a zriadenie</i> <i>vecného bremena</i>		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: <i>Ing. Martin Šimončík</i>
Dňa: <i>4.11.2021</i>	Meno: <i>Ing. Ondrej Kozlovský</i>	Dňa: <i>4.11.2021</i>	Meno: <i>Ing. Ondrej Kozlovský</i>	Dňa: <i>27. 12. 2021</i> Číslo: <i>61-2347/2021</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>kovovými rúrkami</i>		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>9714</i>		 Pečiatka a podpis		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		 Pečiatka a podpis		

VÝKAZ VÝMER

str.1

str. 1

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²		
1		4723/1	1	7030	zast.pl.	1			4723/1	150	4723/1	1	6390	zast.pl. 18	Doterajší
											4723/34		640	zast.pl. 18	detto
Spolu:			1	7030						150		1	7030		

Legenda: kód spôsobu využívania 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemok par. C-KN č. 4723/1 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka pozemku par. C-KN č. 4723/34



Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotoviteľ Niologik s.r.o. Miletičová 49 Bratislava 82109 IČO: 51786907		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava V	Obec Bratislava-Petržalka
		Kat. územie Petržalka	Číslo plánu 202-B/2021	Mapový list č. Bratislava 9-1/11
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku parc. C-KN 4922/3				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Marián Druška
Dňa: 4.11.2021	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Dňa: 4.11.2021	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Dňa: 18.11.2021
				Číslo: 61-2346/2021
Nové hranice boli v prírode označené kovovými rúrkami		Náležitostami a pravosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 9713		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER

str. 1

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²											
Stav právny je totožný s registrom C KN															
1748		4922/1		555	zast.pl.						4922/1		449	zast.pl. 18	Doterajší
											4922/3		106	zast.pl. 18	detto
Spolu:				555									555		

Legenda: kód spôsobu využívania 18 Pozemok, na ktorom je dvor

4928/1

✓
4923

d
4922/3

•
4924

⊕
4921/31

d
4922/1

4921/38

d
4921/1

4926/2

4925

✓
4927

d 4922/2

-1.00-

-24.73-

-27.13-

-9.18-

-9.65-

-4.20-

NIOLOGIK s.r.o.
Miletičova 49, 821 09 Bratislava
IČO: 51786907

Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

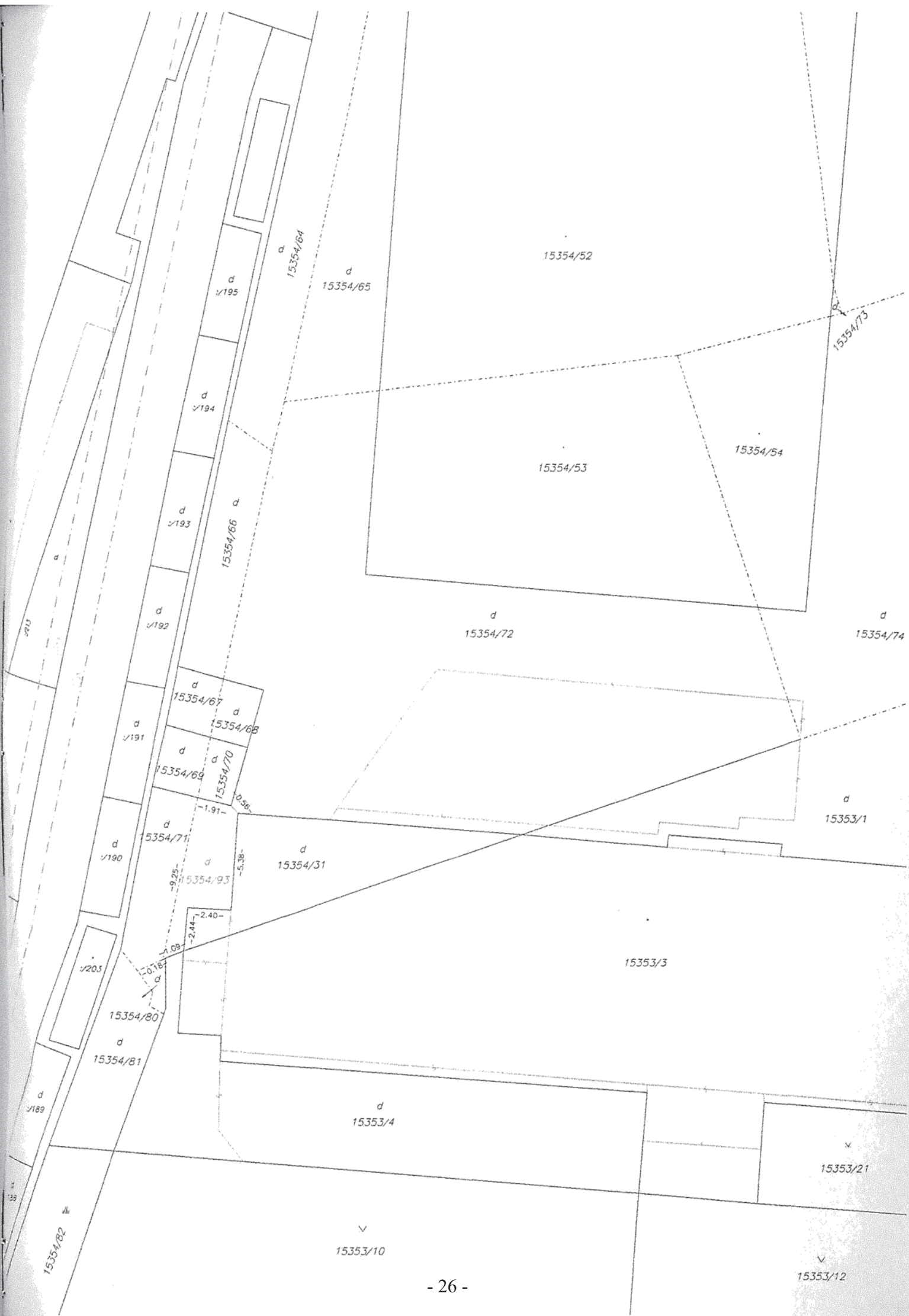
Vyhotovitel Niologik s.r.o. Miletičová 49 Bratislava 82109 IČO: 51786907		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava II	Obec Bratislava-Ružinov
		Kat. územie Nivy	Číslo plánu 202-A/2021	Mapový list č. Bratislava 8-0/41
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku parc. C-KN 15354/93				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Soňa Dolníková
Dňa: 4.11.2021	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Dňa: 4.11.2021	Meno: Ing. Ondrej Kozlovský	Dňa: 16-11-2021 Číslo: 61-2345/2021
Nové hranice boli v prírode označené kovovými rúrkami		Náležitosti podľa prieskumu zodpovedá predpisom		Úradne overená podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o katastrálnom územnom zariadení a katastrálnej službe
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 4539		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER

str. 1

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo		Výmera			Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vločky	parcely											ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
4288		15354/72		450	zast.pl.						15354/72		431	zast.pl. 18	Doterajší
											15354/93		19	zast.pl. 18	detto
Spolu:				450									450		

Legenda: kód spôsobu využívania 18 Pozemok, na ktorom je dvor



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 900266.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 8/2022.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku /znaleckého úkonu.

Podpis štatutárneho orgánu