

**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. OTS1903715 SNM/19/097/SBe, zo dňa 15.10.2019

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 42/2019**

**V právnej veci:**

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:  
pozemkov „E“ KN p.č. 17377/2,3,4,5,6,7, 17378, 17379/1, 17382, 17384,  
17385, 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, 17553, 17555, 17557 a 22263/2  
v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy pri zohľadnení UP  
a budúceho využitia územia ako aj pri zohľadnení existencie zákonného  
vecného bremena na daných pozemkoch podľa zákona 66/2009 Z.z.

**Počet strán:** 35 z toho príloh: 16

**Počet vyhotovení:** 2+1 archív

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

### 1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania sú: **pozemky „E“ KN p.č. 17377/2,3,4,5,6,7, 17378, 17379/1, 17382, 17384, 17385, 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, 17553, 17555, 17557 a 22263/2 v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy** pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia.

**1.2 Účel znaleckého posudku:** prevod vlastníckych práv – vysporiadanie pozemku pod stavbou školy s príslušenstvom neoddeliteľným od stavby (dvor s o športoviskom, zeleňou) na Hlineckej ul. v Bratislave.

**1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu):** ku dňu obhliadky 17.10.2019

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:**

ku dňu obhliadky 17.10.2019

### 1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

#### a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1903715 SNM/19/097/SBe, zo dňa 15.10.2019
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 3.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 400 – zo dňa 3.10.2019, vytvorený cez [www.zbigs.sk](http://www.zbigs.sk), informatívny, údaje platné k 1.10.2019
- Územnoplánovacia informácia MAGS OUIK 55700/19-454142, zo dňa 15.10.2019

#### b) Získané znalcom :

- Informácie z platnej verzie Územného plánu hl.m. SR Bratislava - [https://mapy.bratislava.sk/#layers=UP:rv05\\_app!UP:rv03\\_app!UP:rv02\\_app!UP:rv01\\_app!UP:rv\\_u\\_pn06\\_app!loc=17.14430881520962!48.19270047483582!4](https://mapy.bratislava.sk/#layers=UP:rv05_app!UP:rv03_app!UP:rv02_app!UP:rv01_app!UP:rv_u_pn06_app!loc=17.14430881520962!48.19270047483582!4)
- Územný plán zóny Krasňany - Vymedzenie územia – Regulačný výkres UP Bratislava
- Územný plán zóny Krasňany – Návrh – širšie vzťahy
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 17.10.2019 – fotodokumentácia skutkového stavu.
- 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
- 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.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [www.zbigs.sk](http://www.zbigs.sk), [www.mapa.zoznam.sk](http://www.mapa.zoznam.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.mapy.bratislava.sk](http://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 neprímeranou 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 neprímeranou 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 m<sup>2</sup> 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 stavieb

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 pozemky<sup>8)</sup> mimo zastavaného územia obcí.

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

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

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>

V $\dot{S}$ H<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

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

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

kde

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> – 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<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde:

- k<sub>S</sub> – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k<sub>V</sub> – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

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

- k<sub>D</sub> – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k<sub>F</sub> – 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<sub>I</sub> – 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<sub>Z</sub> – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

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

- k<sub>R</sub> – 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 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.).

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.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

Parcely registra E-KN sú parcely z pozemno-knižnej vložky, hárku, alebo parcely zobrazené na starších mapách. Sú to pozemky, ktoré zobrazujú pôvodné nehnuteľnosti na mape určeného operátu.

Mapou určeného operátu sa rozumie mapa, na ktorej sú zobrazené pozemky vymedzené vlastníckymi hranicami v nájme právnických osôb a fyzických osôb a sú zlúčené do väčších celkov.

Parcela registra E (EKN parcela) je parcela zapísaná v katastri, ale jej hranice nie sú v teréne viditeľné.

#### 1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada pri stanovení hodnoty zohľadniť existenciu zákonného vecného bremena na daných pozemkoch podľa zák. č. 66/2009 Z.z.

Z územia, v ktorom sa nachádzajú predmet ohodnotenia je z odhadu hodnoty vyňatá:

- parc. č. 17552 k. ú. Rača ku ktorej je evidovaný reštitučný nárok,
- parc. č. 17554 k. ú. Rača - ide o zverenú parcelu do správy mestskej časti.
- parc. č. 17556 je vo vlastníctve FO.

## 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 – občianska vybavenosť, funkčná zeleň a dopravný koridor a pod.). Ponúkané sú ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä individuálne pre bývanie. Ceny v lokalite sú dlhodobo oscilujúce okolo 260eur/m<sup>2</sup>, v závislosti od stupňa stavebnej pripravenosti. Pozemky s uvedenými ponukovými cenami majú rozdielne možnosti zastavania ako je predmet ohodnotenia, obvykle majú možnosť vysokého využitia – viacpodlažná bytová zástavba alebo

individuálna bytová výstavba s dobrým výhľadom na úpätí Malých Karpát. 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 porovnanie 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.

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 je stanovená metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia podľa UPI, a v zmysle platnej legislatívy pre účely vysporiadania vlastníctva bez prihliadnutia na záťaž spojenú s existenciou stavby na tomto pozemku.

Metódu polohovej diferenciacie 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 :

### b.1) List vlastníctva č.400 (výber v zmysle objednávky)

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 400, k.ú. Rača, okres Bratislava V, obec BA MČ Rača. Pozemky sú evidované v registri „E“ na mape určeného operátu:

Časť A: Majetková podstata

#### Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku
17377/2	2280	Orná pôda	2	1	1
17377/3	1737	Orná pôda	2	1	1
17377/4	1262	Orná pôda	2	1	1
17377/5	1242	Orná pôda	2	1	1
17377/6	1274	Orná pôda	2	1	1
17377/7	1344	Orná pôda	2	1	1
17378	856	Záhrada	2	1	1
17379/1	623	Orná pôda	2	1	1
17382	2753	Záhrada	2	1	1
17384	145	Záhrada	2	1	1
17385	152	Vinice	2	1	1
17547	551	Vinice	2	1	1
17548	485	Vinice	2	1	1
17549	486	Vinice	2	1	1
17550	1091	Vinice	2	1	1
17551	1511	Vinice	2	1	1
17553	1299	Orná pôda	2	1	1
17555	1085	Vinice	2	1	1
17557	2548	Vinice	2	1	1
22263/2	344	Zastavaná plocha a nádvorie			

Legenda:

Kód spoločnej nehnuteľnosti:

1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.

Kód pôvodného katastrálneho územia:

2 – Bratislava.

Kód umiestnenia pozemku:

1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**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)
---------	---

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSC 814 99, SR, ICO: 603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

**Časť C: Ďarchy**

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku, netýkajú sa predmetu ohodnotenia, práva v zmysle zákona č. 66/2009 Z. z. nie sú evidované na liste vlastníctva

Iné údaje: Vid' list vlastníctva, kde je uvádzaná k príslušným parcelám registra „E“ číslo evidencie v pozemkovo knižnej vložke.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.10.2019 – nehnuteľnosť – skupina pozemkov je zastavaná budovou školského zariadenia vo vlastníctve BSK a športoviskom v areáli školy. Na časti pozemkov mimo areálu školy sa nachádza zeleň a individuálne garáže – vlastníci garáží nie je totožný s vlastníkom pozemku pod týmito garážami. Pozemky sú voľne prístupné z okolitých spevnených plôch - chodníkov, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 17.10.2019 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti, skutočné využívanie nehnuteľnosti. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou 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 územného plánu hl.m. SR Bratislava.

Skutočné využitie: pozemky p.č. 17377/2 je čiastočne zastavaný stavbami individuálnych garáží, komunikáciou a zeleňou. Pozemky p.č. 17377/34,5,6,7, 17378, 17379/1, 17382, 17384, 17385 a 22263/2 sú zastavané prevažne športoviskami, ďalej sa tam nachádza zeleň, spevnené plochy. Ostatné pozemky z predmetu ohodnotenia sú zastavané budovami školy s príslušenstvom a dvorom.

K dispozícii bola technická dokumentácia – Územnoplánovacia informácia z 15.10.2019, z ktorej vyplýva, že:

- A: časť pozemkov podľa registra „C“ 17557/4,5,28 ( pozemky predmetu ohodnotenia registra „E“ bez možnosti identifikácie hraníc v území) má funkčné využitie s kódom 201 – stabilizované územie, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (väčšia časť predmetného územia)
- B: časť pozemkov je ÚP určená na funkčné využitia - ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň s kódom 1130 – rozvojové územie (z juhozápadnej strany územia).

**Zároveň je predmetné územie dotknuté dopravnými stavbami vo verejnom záujme: D 8. Prestavba Bojníckej ul. v úseku Rožňavská-Vajnorská vrátane mimoúrovňovej križovatky s Ivánskou cestou a výstavba úseku Vajnorská – tunel pod Karpatami – Lamačská.**

V danom území nie je spracovaná dokumentácia na zonálnej úrovni, ktorý by stanovoval využitie pozemkov.

Znalcom bolo zadovážené grafické vyjadrenie funkčného využitia územia, hranica polohy zmeny využitia nie je identifikovateľná, výmery pozemkov s rôznou možnosťou využitia nie je možné z predložených a zadovážených podkladov zistiť. Geometrický plán na zameranie polohy zmeny účelu využitia v zmysle regulatív v Územnom pláne nebol k dispozícii.

Odhad všeobecnej hodnoty bude stanovený pre skupinu pozemkov so zohľadnením horeuvedených skutočností odborným odhadom.

**e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:**

Zadávateľom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, informatívny výpis z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Predmet ohodnotenia je evidovaný v popisných aj grafických údajoch katastra, v registri „E“ na mape určeného operátu. Skupina pozemkov je evidovaná aj v registri „C“, avšak listy vlastníctva nie sú založené.

Na liste vlastníctva č. 400 v časti: Iné sú uvádzané čísla evidencie pozemkov v pozemkovoknižných vložkách.

Zo súboru pozemkov pod stavbou sú z celkového územia vyňaté z odhadu hodnoty pozemky p.č. 17552, 17554 z titulu určovania vlastníctva k pozemku a reštitučného nároku pôvodných vlastníkov.

Podľa získaných informácií z katastra nehnuteľností vlastník stavby na tejto skupine pozemkov nie je totožný s vlastníkom pozemkov pod stavbou. Na liste vlastníctva k pozemkom alebo k stavbe nie sú uvedené – zapísané v časti ľarchy práva stavby na tomto pozemku, nie sú uvedené **práva zodpovedajúce zákonnému vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby** podľa zák. č. 66/2009 Z.z.

Pre účely znaleckého posudku na skutočnosť umiestnenia stavby na pozemkoch v prípade vysporiadania vzťahov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliadam.

Pre účely znaleckého posudku na skupinu pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia a ktoré tvoria dvor, komunikácie a športoviská so zeleňou v areáli školy prihliadam **ako na príľahlú plochu, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou**. Ohodnotenie vykonám pre skupinu pozemkov osobitne pod stavbou a osobitne pre pozemky športovísk so zeleňou so zohľadnením skutočného využitia a určených podmienok možností využitia.

Odhad všeobecnej hodnoty bude stanovený pre skupinu pozemkov so zohľadnením horeuvedených skutočností (celistvosť územia, možnosti využitia, skutočné využitie....) odborným odhadom.

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

- Pozemky registra „E“ KN p.č. 17377/2,3,4,5,6,7, 17378, 17379/1, 17382, 17384, 17385 a 22263/2 v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, prevažne zastavané inžinierskou stavbou - športoviskom s príslušenstvom a zeleňou
- Pozemky registra „E“ KN p.č. 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, 17553, 17555, 17557 v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, prevažne zastavané budovami školy s príslušenstvom a spevnenými plochami.

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

- Stavby umiestnené na týchto pozemkoch nie sú predmetom ohodnotenia.
- V zmysle osobitných požiadaviek zadávateľa:
  - parc. č. 17552 k. ú. Rača ku ktorej je evidovaný reštitučný nárok,
  - parc. č. 17554 k. ú. Rača - ide o zverenú parcelu do správy mestskej časti.
  - parc. č. 17556 k. ú. Rača je vo vlastníctve FO.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Hlinecká na slepej ulici, s prízjazdom z lokality Krasňany, v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Rača, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese III. Skupina pozemkov je ohraničená prevažne oplotením areálom stavby školy s príľahlou plochou dvora a športoviska. Mestská časť Rača je starším sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná v 60. – 80.rokoch minulého storočia v pôvodnej vidieckej časti ako bežné sídlisko, s vysokým počtom obyvateľov s kompletným občianskym vybavením, službami v prízemí domov.

V súčasnosti sa na území katastra nachádzajú aj novostavby bytových domov (lokality Slanec), železničná stanica s medzinárodnou dopravou - Vínohrady, kultúrne strediská, športoviská, kúpalisko, turistické a cyklistické trasy s medzinárodným prepojením v oblasti Karpaty. V mestskej časti Rača sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad), zdravotné stredisko školy, škôlky, gymnázium. Mestská časť je s centrom Starého mesta spojená električkovou traťou po ulici Račianska s minimálnym zdržaním v dopravnej špičke. Doprava v mestskej časti je zabezpečená aj autobusmi – MHD. Dopravný koridor mestskej časti však tvorí hlavnú dopravnú tepnu medzi územím hl. m. a okolitými obcami a satelitnými obytnými lokalitami ( napr. Svätý Jur, Pezinok, Limbach), odkiaľ obyvatelia denne dochádzajú za prácou, čím je dopravná situácia v území sťažená. Predmet ohodnotenia sa nachádza na okraji zastavaného územia obce, v susedstve poľnohospodárskej pôdy, viníc, ale aj skladov a hál s ľahkou výrobou. Pozemky sú prístupné automobilom – slepá úzka a neprejazdná ulica smerom k Račianskej. Vybavenie IS je v kompletnom rozsahu. V mestskej časti je kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane kábelovej televízie, rozvodov ÚK, teplovodu.



**Poloha pozemkov v rámci územia:**

Záujem o kúpu pozemkov v k.ú. Rača je zvýšený, najmä o pozemky určené na hromadnú bytovú výstavbu – polyfunkciu alebo na individuálnu bytovú výstavbu lokalite nad Peknou cestou. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

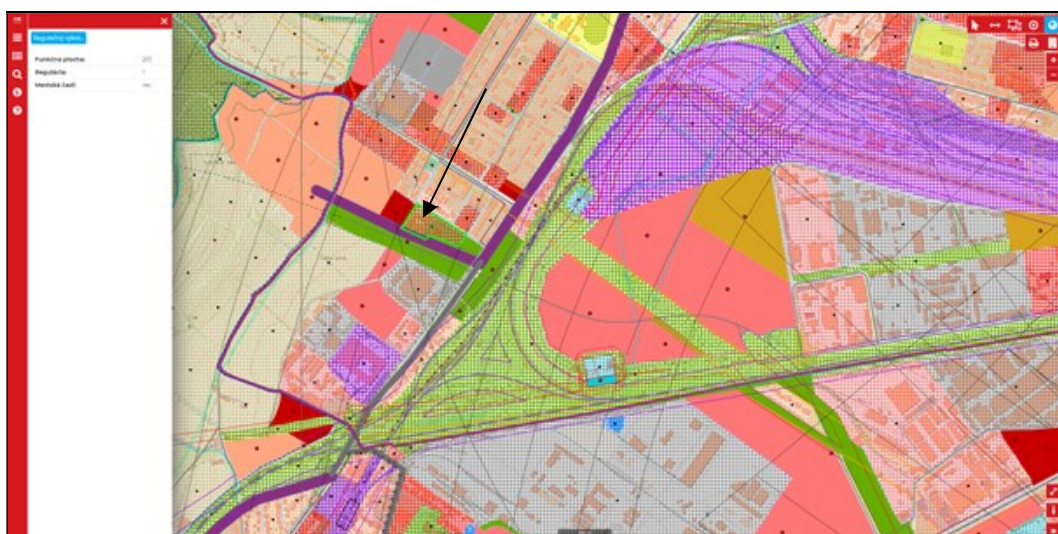
Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území, na jeho okraji, z hľadiska funkčného využitia je okolie využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby alebo v rodinných domoch s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí.

K pozemkom sa viažu podľa platného ÚP regulatívy s kódom 201, občianska vybavenosť v stabilizovanom území (školy, škôlky, edukačné centrá) 1130 – mestská zeleň rozvojová.

V čase obhliadky sa na jednej časti skupiny pozemkov nachádza viacpodlažná, viacbloková pozemná stavba s funkčným využitím ako škola s príslušnými plochami – vysoké využitie pozemku. Druhá časť pozemkov je zastavaná inžinierskou stavbou – plochami športovísk, s rovnakým určeným využitím avšak so súčasným nízkym využitím. Hranice jednotlivých pozemkov alebo skupín s rôznym súčasným využitím nie sú v území identifikovateľné.

**Využitie územia podľa:**

[https://mapy.bratislava.sk/#layers=UP:rv05\\_app!UP:rv03\\_app!UP:rv02\\_app!UP:rv01\\_app!UP:rv\\_upn06\\_app/loc=17.14430881520962!48.19270047483582!4](https://mapy.bratislava.sk/#layers=UP:rv05_app!UP:rv03_app!UP:rv02_app!UP:rv01_app!UP:rv_upn06_app/loc=17.14430881520962!48.19270047483582!4)



201 – občianska vybavenosť stabilizovaná  
1130 – mestská zeleň rozvojová

Z územnoplánovacej informácie z 15.10.2019 vyplýva, že:

- A: časť pozemkov podľa registra „C“ 17557/4,5,28 ( pozemky predmetu ohodnotenia registra „E“ bez možnosti identifikácie hraníc v území) má funkčné využitie s kódom 201 – stabilizované územie, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (väčšia časť predmetného územia)
- B: časť pozemkov je ÚP určená na funkčné využitia - ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň s kódom 1130 – rozvojové územie (z juhozápadnej strany územia).

**Zároveň je predmetné územie dotknuté dopravnými stavbami vo verejnom záujme: D 8. Prestavba Bojnickej ul. v úseku Rožňavská-Vajnorská vrátane mimoúrovňovej križovatky s Ivánskou cestou a výstavba úseku Vajnorská – tunel pod Karpatami – Lamačská.**

**Skutočné využitie pozemku v zmysle obliadky.**



**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie na ul. Hlinická v hl.m. SR Bratislava.

Na prevažnej časti pozemkov registra „E“ KN p.č. 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, 17553, 17555, 17557 v k.ú. Rača, LV č. 400 sa nachádzajú športoviská, časť obecnej komunikácie, funkčná zeleň a stavby individuálnych garáží, - prevažne inžinierska stavba športovísk, 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.

Na prevažnej časti pozemkov registra „E“ KN p.č. 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, 17553, 17555, 17557 v k.ú. Rača, LV č. 400 sa nachádzajú stavby školského zariadenia s príslušenstvom, (napr. dvorom, prístupovými chodníkmi a komunikáciami, spevnenými plochami, prípojkami inžinierskych sietí), 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.

K pozemkom sa neviaže žiadna ľarcha v evidencii katastra nehnuteľností.

Pozemky sú evidované v mape určeného operátu, registri „E“, hranice pozemkov alebo celej skupiny nie ú v území identifikovateľné, predmetom prevodu – zámeny sú parcely v celosti.

Riziko spojené s užívaním vyplýva zo skutočnosti, že predmetom ohodnotenia a následného prevodu nie sú parcely č. 17552, parc. č. 17554 k. ú. Rača a parc. č. 17556, ktoré sú situované pod budovami školy.

Rizikom spojeným s využívaním je budúce určené využitie v zmysle platnej územnoplánovacej informácie, keď južná a juhovýchodná časť územia združených parciel je dotknutá **dopravnými stavbami vo verejnom záujme: D 8. Prestavba Bojníckej ul. v úseku Rožňavská-Vajnorská vrátane mimoúrovňovej križovatky s Ivánskou cestou a výstavba úseku Vajnorská – tunel pod Karpatami – Lamačská. Určenie rozsahu dotknutého územia nie je možné na základe poskytnutých a dostupných informácií jednoznačne určiť.**

Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

## 2.1 Skupina pozemkov Hlinická ul. k.ú. Rača

Jedná sa o skupinu pozemkov v k.ú. Rača, v celosti obdĺžnikového tvaru L, s celkovou výmerou 23 068 m<sup>2</sup> zastavaných športoviskami so zeleňou a 9 056 m<sup>2</sup> zastavaných budovami školy s príslušenstvom v obytnej časti Rača- Krasňany.

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 ako 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.

Východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny, zohľadnené sú špecifiká súčasného využitia pozemkov v koeficiente intenzity využitia, možnosti budúceho určeného využitia.

Riziká spojené s využívaním – zmena účelu využitia bez možnosti určenia hranice v území, pozemky pod celistvosť skupiny pozemkov pod stavbami školy prerušená inými právami a právami tretích osôb ako aj veľkosť skupiny pozemkov – je zohľadnená odborným odhadom v redukujúcom faktore.

### 2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

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.

#### Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17377/2	orná pôda	2280,00	1/1	2280,00
17377/3	orná pôda	1737,00	1/1	1737,00
17377/4	orná pôda	1262,00	1/1	1262,00
17377/5	orná pôda	1242,00	1/1	1242,00

17377/6	orná pôda	1274,00	1/1	1274,00
17377/7	orná pôda	1344,00	1/1	1344,00
17378	záhrada	856,00	1/1	856,00
17379/1	orná pôda	623,00	1/1	623,00
17382	záhrada	2753,00	1/1	2753,00
17384	záhrada	145,00	1/1	145,00
17385	vinica	152,00	1/1	152,00
17547	vinica	551,00	1/1	551,00
17548	vinica	485,00	1/1	485,00
17549	vinica	486,00	1/1	486,00
17550	vinica	1091,00	1/1	1091,00
17551	vinica	1511,00	1/1	1511,00
17553	orná pôda	1299,00	1/1	1299,00
17555	vinica	1085,00	1/1	1085,00
17557	vinica	2548,00	1/1	2548,00
22263/2	zastavané plochy a nádvorcia	344,00	1/1	344,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>23 068,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>MČ Rača s plnohodnotným vybavením - staršie funkčné sídlisko so zvýšeným záujmom o bývanie, novostavby rodinných a bytových domov, lokalita s školským areálom na začiatku MČ, v blízkosti železničnej stanice Vinohrady, na okraji ZUO.</i>	1,40
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Ihriská a športoviská pri školskom zariadení, prístupová komunikácia, funkčná ochranná zeleň na pozemku</i>	0,70
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou <u>využitia mestskej hromadnej dopravy</u> <i>Električka, vlaková stanica Vinohrady, MHD Pekná cesta, Račianska</i>	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Využitie určené UP je v časti pozemkov (bez možnosti presného členenia) kódom 201, občianska vybavenosť, stabilizované územie. V južnej časti je UP určené využitie kódom 1130 – mestská zeleň rozvojová, dopravný koridor. Z uvedeného dôvodu je v danom prípade <u>uplatniteľné zatriedenie do kategórie č. 3 alebo 4.</u> Koeficient uvažujem na opatrnej úrovni v hodnote 1,0, ktorá reprezentuje obe kategórie.</i>	1,00

k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	<i>plnohodnotné vybavenie IS na ulici Hlinecká, prístup z Peknej cesty po Kandárovej a po úzkej slepej ulici Hlinecká</i>	
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>Nie je dôvodný, vyšší záujem je zistený pri pozemkoch určených na bývanie, polyfunkciu.</i>	
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh <u>možnej zástavby</u> , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,60
	<i>Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby športoviska 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 uplatňujem z dôvodu veľkosti súboru pozemkov v kombinácii z možnosťami využitia v zmysle UP Bratislavy - časť pozemkov v juhovýchodnej strane je určená na preložku komunikácie - Vonkajší polokruh cesty II./502, zvyšná časť je určená na využitie kódom 201 - občianska vybavenosť stabilizované územie, bez možnosti bližšieho určenia rozsahu.</i>	

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,70 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	0,8820
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,8820$	<b>58,56 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 17377/2	$2\,280,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	133 516,80
parcela č. 17377/3	$1\,737,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	101 718,72
parcela č. 17377/4	$1\,262,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	73 902,72
parcela č. 17377/5	$1\,242,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	72 731,52
parcela č. 17377/6	$1\,274,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	74 605,44
parcela č. 17377/7	$1\,344,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	78 704,64
parcela č. 17378	$856,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	50 127,36
parcela č. 17379/1	$623,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	36 482,88
parcela č. 17382	$2\,753,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	161 215,68
parcela č. 17384	$145,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 491,20
parcela č. 17385	$152,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 901,12
parcela č. 17547	$551,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	32 266,56
parcela č. 17548	$485,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	28 401,60
parcela č. 17549	$486,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	28 460,16
parcela č. 17550	$1\,091,00 \text{ m}^2 * 58,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	63 888,96

parcela č. 17551	1 511,00 m <sup>2</sup> * 58,56 €/m <sup>2</sup> * 1/1	88 484,16
parcela č. 17553	1 299,00 m <sup>2</sup> * 58,56 €/m <sup>2</sup> * 1/1	76 069,44
parcela č. 17555	1 085,00 m <sup>2</sup> * 58,56 €/m <sup>2</sup> * 1/1	63 537,60
parcela č. 17557	2 548,00 m <sup>2</sup> * 58,56 €/m <sup>2</sup> * 1/1	149 210,88
parcela č. 22263/2	344,00 m <sup>2</sup> * 58,56 €/m <sup>2</sup> * 1/1	20 144,64
<b>Spolu</b>		<b>1 350 862,08</b>

### Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17547	vinica	551,00	1/1	551,00
17548	vinica	485,00	1/1	485,00
17549	vinica	486,00	1/1	486,00
17550	vinica	1091,00	1/1	1091,00
17551	vinica	1511,00	1/1	1511,00
17553	orná pôda	1299,00	1/1	1299,00
17555	vinica	1085,00	1/1	1085,00
17557	vinica	2548,00	1/1	2548,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>9 056,00</b>

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, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>MČ Rača s plnohodnotným vybavením - staršie funkčné sídlisko so zvýšeným záujmom o bývanie, novostavby rodinných a bytových domov, lokalita s školským areálom na začiatku MČ, v blízkosti železničnej stanice Vinohrady, na okraji ZUO.</i>	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, <u>školsťvo</u> , zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Budova školstva viacpodlažná, viacbloková s dvorom a spevnenými plochami a príslušenstvom - vysoké využitie pozemku.</i>	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s <u>možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</u> <i>Električka, vlaková stanica Vinohrady, MHD Pekná cesta, Račianska</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. <u>zmiešané územie</u> s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty ) <i>Využitie určené je totožné so súčasným využitím - školské</i>	1,20

	zariadenia s príslušenstvom, občianska vybavenosť, <u>kód 201 podľa UP</u> . Do časti skupiny pozemkov (bez možnosti bližšieho určenia rozsahu) zasahuje využitie <u>kódom 1130 – mestská zeleň</u> rozvojová, ako ochranné pásmo k plánovanému umiestneniu komunikácie. Z uvedeného dôvodu uvažujem koeficient na opatrnej spodnej úrovni odporúčaného intervalu.	
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Plnohodnotné vybavenie IS na ulici Hlinecká, prístup z Peknej cesty po Kandárovej a po úzkej slepej ulici Hlinecká</i>	1,50
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nie je dôvodný, vyšší záujem je zistený pri pozemkoch určených na bývanie, polyfunkciu.</i>	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh <u>možnej zástavby</u> , 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 uplatňujem z dôvodu veľkosti súboru pozemkov. Súbor pozemkov pod areálom školy vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava je prerušený vlastníctvom FO - p.č. 17556 pod budovou školy s dvorom, zároveň dva pozemky pod budovou nie sú predmetom vysporiadania vlastníckych vzťahov z titulu prebiehajúceho reštitučného nároku a z titulu zverenia parcely do správy tretiemu subjektu. Súbor pozemkov pod stavbou tak zostane neusporiadaný s rizikovým nakladaním formu kúpy a predaja.</i>	0,50

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,50$	1,3230
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3230$	<b>87,83 €/m<sup>2</sup></b>

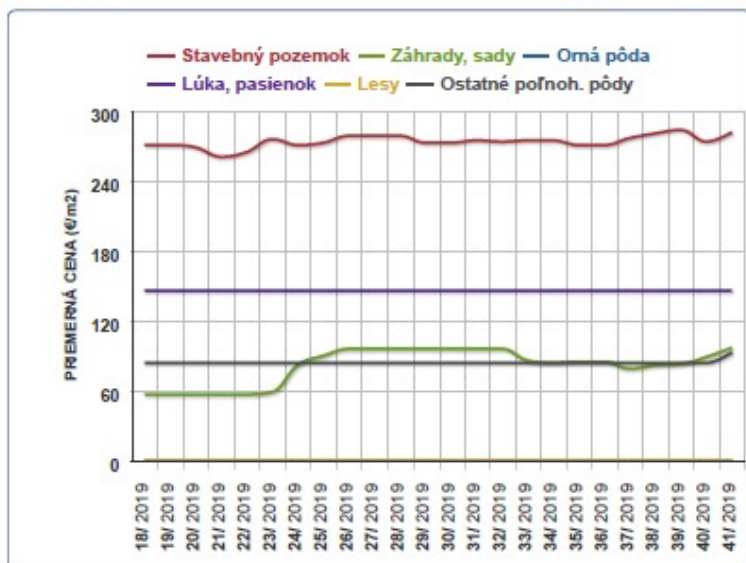
**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 17547	$551,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	48 394,33
parcels č. 17548	$485,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	42 597,55
parcels č. 17549	$486,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	42 685,38
parcels č. 17550	$1 091,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	95 822,53
parcels č. 17551	$1 511,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	132 711,13
parcels č. 17553	$1 299,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	114 091,17
parcels č. 17555	$1 085,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	95 295,55
parcels č. 17557	$2 548,00 \text{ m}^2 * 87,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	223 790,84
<b>Spolu</b>		<b>795 388,48</b>

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava V 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](http://www.nehnuteľnosti.sk). Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevyklučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 270 eur/m<sup>2</sup>, obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou. Ponukové ceny pozemkov veľkých výmer s určením pre občiansku alebo bytovú výstavbu sa pohybujú na úrovni 170-185 eur/m<sup>2</sup>, bez možnosti preverenia ponúkanej stavebnej pripravenosti.

13. 10. 2019

Pozemky Bratislava III - vývoj cien realít - Nehnuteľnosti.sk



### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania boli: **pozemky „E“ KN p.č. 17377/2,3,4,5,6,7, 17378, 17379/1, 17382, 17384, 17385, 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, 17553, 17555, 17557 a 22263/2 v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy** pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia.

##### Osobitné požiadavky zadávateľa:

- pri stanovení hodnoty zohľadniť existenciu zákonného vecného bremena na daných pozemkoch podľa zák. č. 66/2009 Z.z.
- z odhadu hodnoty vyňať:
  - parc. č. 17552 k. ú. Rača ku ktorej je evidovaný reštitučný nárok,
  - parc. č. 17554 k. ú. Rača - ide o zverenú parcelu do správy mestskej časti.
  - parc. č. 17556 je vo vlastníctve FO.

##### 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 - **pozemky „E“ KN p.č. 17377/2,3,4,5,6,7, 17378, 17379/1, 17382, 17384, 17385, 17547, 17548, 17549, 17550, 17551, 17553, 17555, 17557 a 22263/2 v k.ú. Rača, LV č. 400, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy** pri zohľadnení územného plánu a budúceho



využitia územia, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie.

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

V zmysle úlohy v osobitných požiadavkách zadávateľa:

- nie je pre účely znaleckého posudku (vysporiadanie medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemkov pod stavbou – zámena pozemkov) na skutočnosť umiestnenia stavby školy na pozemkoch ako na **záťaž pozemku spôsobenú vlastníkom stavby** v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihlíadané.
- pre účely znaleckého posudku je na skupinu pozemkov, ktoré tvoria dvor v areáli školy v zmysle platnej legislatívy (zák. č. 66/2009 Z.z.) v posudku prihlíadané **ako na priľahlú plochu, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.**

Ohodnotenie je vykonané osobitne pre skupinu pozemkov situovaných prevažne pod budovou školy a pozemkov situovaných prevažne pod stavbou športoviska, so zohľadnením skutočného využitia a podmienok možnosti využitia a so zohľadnením vyňatia parciel z celistvosti územia pod stavbou školy.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17377/2 (2 280 m <sup>2</sup> )	133 516,80
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17377/3 (1 737 m <sup>2</sup> )	101 718,72
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17377/4 (1 262 m <sup>2</sup> )	73 902,72
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17377/5 (1 242 m <sup>2</sup> )	72 731,52
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17377/6 (1 274 m <sup>2</sup> )	74 605,44
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17377/7 (1 344 m <sup>2</sup> )	78 704,64
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17378 (856 m <sup>2</sup> )	50 127,36
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17379/1 (623 m <sup>2</sup> )	36 482,88
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17382 (2 753 m <sup>2</sup> )	161 215,68
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17384 (145 m <sup>2</sup> )	8 491,20
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17385 (152 m <sup>2</sup> )	8 901,12
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17547 (551 m <sup>2</sup> )	32 266,56
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17548 (485 m <sup>2</sup> )	28 401,60
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17549 (486 m <sup>2</sup> )	28 460,16
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17550 (1 091 m <sup>2</sup> )	63 888,96
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou -	88 484,16

parc. č. 17551 (1 511 m <sup>2</sup> )	
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17553 (1 299 m <sup>2</sup> )	76 069,44
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17555 (1 085 m <sup>2</sup> )	63 537,60
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 17557 (2 548 m <sup>2</sup> )	149 210,88
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - ihrisko a komunikácia so zeleňou - parc. č. 22263/2 (344 m <sup>2</sup> )	20 144,64
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17547 (551 m <sup>2</sup> )	48 394,33
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17548 (485 m <sup>2</sup> )	42 597,55
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17549 (486 m <sup>2</sup> )	42 685,38
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17550 (1 091 m <sup>2</sup> )	95 822,53
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17551 (1 511 m <sup>2</sup> )	132 711,13
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17553 (1 299 m <sup>2</sup> )	114 091,17
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17555 (1 085 m <sup>2</sup> )	95 295,55
Pozemky registra "E" zastavané, v ZÚO - pod budovou školy s dvorom - parc. č. 17557 (2 548 m <sup>2</sup> )	223 790,84
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>2 146 250,56</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>2 150 000,00</b>

Slovom: Dvamiliónystopäťdesiatisíc Eur

V Bratislave dňa 20.10.2019

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

#### IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1903715 SNM/19/097/SBe, zo dňa 15.10.2019 – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 3.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
3. List vlastníctva č. 400 –zo dňa 3.10.2019, vytvorený cez [www.zbigs.sk](http://www.zbigs.sk), informatívny, údaje platné k 1.10.2019 – výber zo 11 strán týkajúci sa predmet ohodnotenia -11xA4
4. Územnoplánovacia informácia MAGS OUIIC 55700/19-454142, zo dňa 15.10.2019 – 3xA4

Spolu:

16xA4