

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

Zadávatel':

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

elektronicky zo dňa 9.12.2019 , písomne č. OTS2000290
SNM/20/003/DD zo dňa 15.1.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 3/2020

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- pozemkov na p.č. 3017/1, 3017/32, 3019/4, 3023, 3025, 3027, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034/1, 3034/5 k.ú. Karlova Ves podľa rozsahu a úpravy hraníc pozemkov z GP 89/2011, k 28.2.2011 pre účely vyčíslenia ujmy spočívajúcej v znížení VŠH pozemkov z titulu zriadenia ochranného pásma podľa Zák. č. 131/2010 Z.z.

stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností:

- pozemkov na p.č. 3017/1, 3017/32, 3019/4, 3023, 3025, 3027, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034/1, 3034/5 k.ú. Karlova Ves podľa rozsahu a úpravy hraníc pozemkov z GP 89/2011, pre obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2013 pre účely vyčíslenia majetkovej ujmy spočívajúcej v obmedzení užívania pozemkov z titulu zriadenia ochranného pásma podľa Zák. č. 131/2010 Z.z. a zmarenia realizácie projektu „Polyfunkčný objekt Green HILL, Staré Grunty – JUH Bratislava“

Počet strán: 72 z toho príloh: 42

Počet vyhotovení: 2+1xarchív znalca

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Znaleckou úlohou je:

- **stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti k 28.2.2011 pre účely vyčíslenia ujmy spočívajúcej v znížení VŠH pozemkov z titulu zriadenia ochranného pásma podľa Zák. č. 131/2010 Z.z**
- **a všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľnosti pre obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2013 pre účely vyčíslenia majetkovej ujmy spočívajúcej v obmedzení užívania pozemkov z titulu zriadenia ochranného pásma podľa Zák. č. 131/2010 Z.z. a zmarenia realizácie projektu „Polyfunkčný objekt Green HILL, Staré Grunty – JUH Bratislava“**

v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Predmetom skúmania je: **skupina pozemkov na p.č. 3017/1, 3017/32, 3019/4, 3023, 3025, 3027, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034/1, 3034/5 k.ú. Karlova Ves podľa rozsahu a úpravy hraníc pozemkov z GP 89/2011.**

Geometrickým plánom č. 89/2011 bol oddelený pozemok parc.č. 3034/5, zrušené pozemky č. 3024, 3026, 3028, 3034/2 a upravené hranice medzi pozemkami parc.č. 3030 a 3031, 3017/1 a 3017/32 v k.ú. Karlova Ves. Celková výmera dotknutých pozemkov ochranným pásmom pohrebiska je 7317 m² (4311 m² je v ochrannom pásme a 3006 m² je mimo ochranného pásma).

1.2 Účel znaleckého posudku: súdny spor vo veci 24C 254/13 o náhradu za obmedzenie užívania pozemkov podľa ust. §15 ods.8 zákona č. 131/2010 Z.z. o pohrebníctve.

1.2 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dátumu vydania Rozhodnutia č.j. SU 2011/09/14145/4985/Vaa/Krv zo dňa 28.2.2011.

1.3 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: v zmysle znaleckej úlohy.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka elektronicky zo dňa 9.12.2019, písomne č. obj.OTS2000290 SNM/20/003/DD zo dňa 15.1.2020
- Žaloba vo veci 24C 254/13 zo dňa 20.12.2013 - elektronicky
- Rozhodnutie č.j. SU 2011/09/14145/4985/Vaa/Krv zo dňa 28.2.2011, vydala MČ Bratislava Karlova Ves vrátane situácie umiestnenia bytových domov a hranice OP- elektronicky
- Geometrický plán č. 89/2011 zo dňa 30.1.2012, vypracoval Geo-Kod, s.r.o., IČO 35 715 458 – elektronicky
- Technická správa Geo Kod, zo dňa 20.2.2012 – elektronicky
- Pôvodné LV č. 1286 a 3892 z 28.5.2012, vlastník UVER INVEST, s.r.o. - elektronicky
- Návrh na vydanie Územného rozhodnutia zo dňa 20.10.2009, vydal ARTPLAN, s.r.o. – Ing. Oľga Szabóová – informácia o rozsahu výstavby hlavnej stavby a príslušenstva – elektronicky.
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS ORM 34756/12-26728, zo dňa 14.3.2012 výstavba bytových domov – 6.NP pre Uver Invest, s.r.o. - elektronicky
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUI 61358/2019-516586, zo dňa 18.12.2019 pre účely súdneho konania pre Uver Invest, s.r.o. c/a HLM SR BA – elektronicky
- Rozhodnutie č. 28/2011 primátora HL.m.SR BA, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno zo dňa 1.11.2011 vrátane prílohy č. 1 – elektronicky
- Kúpne zmluvy č. KZ 048802461100, KZ 048805711100, KZ 048800791100 k rozhodnému dátumu, k.ú. Karlova Ves – elektronicky.
- Nájomné zmluvy, Geosan- A. Brunovského, p.č. 1459/8 a 1458, Spoločenstvo Hlaváčikova 37-47, p.č. 38425 – elektronicky.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 7.1.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk, informatívny charakter.
- Výpis z listu vlastníctva č. 3892 parcely dotknuté OP, zo dňa 13.1.2020, informatívny, z www.katasterportal.sk,

- Výpis z listu vlastníctva č. 1286 parcely dotknuté OP, zo dňa 19.1.2020, informatívny, z www.katasterportal.sk,
- Výpis z listu vlastníctva č. 4914 parcely bez zaťaženia OP, zo dňa 13.1.2020, informatívny, z www.katasterportal.sk,
- Záznam z obhliadky skupiny pozemkov zo dňa 10.1.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu a prístupu k pozemku.
- Analýza zverejnených kúpnych a nájomných zmlúv https://zverejnovanie.bratislava.sk/vismo/zobraz_dok.asp?id_ktg=1011&p1=15342&tzv=1&pocet=25&stranka=60
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami.
- Makroekonomická databáza NBS pre rozhodné obdobie nájmu. <https://www.nbs.sk/sk/menova-politika/makroekonomicka-databaza>

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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (platný k rozhodnému dátumu)
- 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, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nbs.sk, www.zverejnovanie.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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie

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

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

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

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

kde

M – výmera pozemku v m²

V \dot{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

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

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín

obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde:

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

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

- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Zvyšujúce 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 – kľúč pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

Všeobecná hodnota nájmu pozemkov (časť G vyhlášky MS SR č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení)

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, bod G.:

$$V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{PMJ} \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [€/m^2/rok]$$

kde

$V\check{S}H_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 – 40 rokov v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok porovnávaním sa dodržiavajú rovnaké zásady ako pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku podľa časti E bodu E.1

Zákon č. 131/2010 Z. z. Zákon o pohrebníctve v znení 398/2019, platnosť od 1.1.2020

§15 Zriadenie pohrebiska

(7) Obec môže všeobecne záväzným nariadením ustanoviť ochranné pásmo pohrebiska; obec vo všeobecne záväznom nariadení určí šírku ochranného pásma pohrebiska v rozsahu najviac 50 metrov od hranice pozemku pohrebiska, pravidlá umiestňovania a povoľovania budov a stavieb v ňom so zreteľom na pietny charakter pohrebiska a ustanoví činnosti, ktoré nie je možné v ochrannom pásme vykonávať počas pohrebu

(8) Vlastník pozemku v ochrannom pásme má nárok na primeranú náhradu za obmedzenie užívania pozemku. Náklady spojené s technickými úpravami v ochrannom pásme a náhrady za obmedzenie užívania pozemku v ochrannom pásme uhrádza zriaďovateľ pohrebiska; ak sa vlastník pozemku v ochrannom pásme a zriaďovateľ pohrebiska o výške náhrady nedohodnú, rozhodne o nej súd.

Zákon č. 131/2010 Z. z. Zákon o pohrebníctve, platnosť od 2.4.2010 do 31.12.2019

§15 Zriadenie pohrebiska

(7) Ochranné pásmo pohrebiska je 50 m od hranice pozemku pohrebiska; v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.

(8) Vlastník pozemku v ochrannom pásme má nárok na primeranú náhradu za obmedzenie užívania pozemku. Náklady spojené s technickými úpravami v ochrannom pásme a náhrady za obmedzenie užívania pozemku v ochrannom pásme uhrádza zriaďovateľ pohrebiska; ak sa vlastník pozemku v ochrannom pásme a zriaďovateľ pohrebiska o výške náhrady nedohodnú, rozhodne o nej súd.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : vyplývajú z objednávky. Zároveň znalecký úkon vykonať bezodkladne do 10.2.2020.

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 hodnoverné podklady pre porovnávanie (zrealizované predaje v danom čase a mieste pozemkov s rovnakým účelom využitia a pod.). Zadávatel poskytol kúpne zmluvy uzatvorené k rozhodnému dátumu (k roku 2011):

- KZ 048800791100, na pozemok s výmerou 183m², ostatná plocha s celkovou cenou 28 011 eur, čo predstavuje 153,06 eur/m².
- KZ 048805711100, na pozemok s výmerou 250m², zastavaná plocha s celkovou cenou 28 011 eur, čo predstavuje 160,00 eur/m².
- KZ 048802461100, s dohodnutou sumou pozemku zastavanej plochy v hodnote 160,00 eur/m².

Znalcom boli zisťované k rozhodnému dátumu kúpne zmluvy zverejnené na www.zverejnovanie.bratislava.sk, alebo na www.crz.gov.sk K uvedenému obdobiu sa kúpne zmluvy pre pozemky podobnej veľkosti a charakteru nenachádzajú. Z poskytnutých kúpnych zmlúv nie je zrejмый účel využitia pozemkov, ich výmery sú diametrálne odlišné, čím nie je možné využiť transakčný prístup.

Ponukové ceny k roku 2011 nemám k dispozícii, v archíve mám ojedinele ceny za predaj/kúpu pozemkov pre výstavbu rodinných domov, v rôznom stupni stavebnej pripravenosti, ktoré majú však rozdielne možnosti využitia ako pre predmet ohodnotenia a veľkostný charakter pre výstavbu. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú zisťiteľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je k dátumu ohodnotenia stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, využitia k rozhodnému dátumu. Všeobecná hodnota je stanovená na základe analýzy súčasného stavu realitných ponúk, so zreteľom na vývoj trhu s nehnuteľnosťami z roku 2011 k obdobiu štatisticky spracovaných údajov Národnou bankou Slovenska k 3.Q. 2019.

Všeobecnú hodnotu stanovenú polohovou diferenciáciou (nepriame porovnávanie) 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.

Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu porovnávaním nie je použitý, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii relevantné, nespochybniteľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. V rámci analýzy trhu a zverejnených zmlúv orgánov štátnej správy, neboli zistené žiadne uzatvorené zmluvné vzťahy k podobnému predmetu posúdenia, neboli k dispozícii žiadne informácie o výške nájmu porovnateľných nehnuteľností v okolí, v približne rovnakom čase.

Zadávateľ poskytol nájomné zmluvy uzatvorené k rozhodnému dátumu (k roku 2011) a Rozhodnutie č. 28/2011 primátora HL.m.SR BA, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno zo dňa 1.11.2011. v poskytnutých zmluvách je uvedené:

- NZ 088308290900 - Prenájom časti pozemku na účely zelene a umiestnenia vedenia EE – ul. Brunovského, s celkovou sumou 117eur ročne za plochu 367m², čo predstavuje 3,14eur/m² a rok.
- NZ 088303300900 - Prenájom časti pozemku na účely sadových úprav – ul. Hlaváčikova, s celkovou sumou 210 eur ročne za plochu 1050m², čo predstavuje 0,2 eur/m² a rok.
- Dodatok 08-83-0086-04-02 ku zmluve o nájme pozemku č. 08-83-0086-04-00 – prenájom pozemku pre účely rekultivácie a vybudovania prístupu – Staré grunty s celkovou výmerou 98m² sumou 375,83 eur/rok, čo predstavuje 3,83eur/m²/rok.

Z rozhodnutia č. 28/2011 vyplýva cena prenájmu v danom mieste a čase podľa druhu účelu využitia vo výške:

- 14,00 eur/m²/rok pre účely stavebnej činnosti
- 6,00 eur/m²/rok pre účely záhrad, záhradkárske osady prídumovú zeleň, športové a detské ihriská.

Nakoľko v danom prípade ide o diametrálne odlišné veľkosti prenajímaných pozemkov ako sú zmluvné dojednania, zároveň ide iba o pozemky určené s doplnkovou funkciou sadových úprav nie je možné ich využitie do porovnávacej metódy tak, aby bol dodržaný transakčný prístup. Poskytnuté informácie sú využité ako orientačný ukazovateľ pohybu nájmu v danom čase a mieste

Ponukové ceny na prenájom nemám k rozhodnému dátumu k dispozícii, v dostupných realitných časopisoch sa nenachádzajú.

V danom prípade je zvolená metóda pre odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemku výpočtom (tzv. metódou inverzných výnosov) v zmysle prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v platnom znení, ktorý vychádza zo všeobecnej hodnoty pozemku.

Pri stanovení odhadu výšky primeraného nájmu za užívanie pozemku metódou inverzných výnosov, je nevyhnutné čo najpresnejšie určiť nasledovné:

- Vykonať objektívny odhad všeobecnej hodnoty posudzovaného pozemku,
- Stanoviť obdobie predpokladanej návratnosti investície do tohto pozemku,
- Objektívne určiť výšku úrokovej miery.
- Dodržať okrajovú obmedzujúcu podmienku ktorá vyplýva z požiadavky obdobia predpokladanej návratnosti investície, kde musí platiť, že všeobecná hodnota nájmu za pozemok v Eur/rok je menšia ako všeobecná hodnota pozemku v Eur: $V\dot{S}H\ NP \leq V\dot{S}H\ POZ$

Výnosová metóda nebola použitá z dôvodu, nakoľko vzhľadom k úlohe znalca - stanoviť odhad hodnoty nájmu – je nepoužiteľná. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu pre výpočet odčerpateľného zdroja skutočný alebo výpočtom určený výnos dosahovaný formou prenájmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b1) vlastnícke a evidenčné údaje podľa listov vlastníctva k rozhodnému dátumu (28.2.2011)

Vlastnícke vzťahy k predmetu ohodnotenia k rozhodnému dátumu boli preukázané LV č. 3892 a 1286 zo dňa 28.5.2012 – súčasť príloh k znaleckému posudku.

- Vlastníkom pozemkov registra „C“ na katastrálnej mape, ktoré sú k rozhodnému dátumu evidované v rozsahu: p.č. 3032, 3033, 3034/1 na LV 1286 zo dňa 28.5.2012 a v rozsahu: p.č. 3017/1, 3017/32, 3019/4, 3023, 3024, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3034/2 na LV 3892 zo dňa 28.5.2012, je spoločnosť UVER INVEST, s.r.o. vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu v 1/1.
- Titulom nadobudnutia je podľa LV 1286 KZ V 15005/07 z 29.5.2007.
- K nehnuteľnosti sa k rozhodnému dátumu viaže ľarcha v prospech peňažného subjektu (Tatra Banka, a.s.) podľa V – 20461/08 zo dňa 14.7.2008 a podľa V 20459/08 zo dňa 14.7.2008.

b2) vlastnícke a evidenčné údaje podľa GP 89/2011 k rozhodnému dátumu (28.2.2011)

Vlastnícke vzťahy k rozhodnému dátumu sú preukázané tiež geometrickým plánom č. 98/2011, ktorý je

najvyšším dokladom pre identifikáciu parciel.

Geometrický plán č. 89/2011 je vypracovaný na oddelenie pozemku p.č. 3034/5 a zrušenie pozemkov p.č. 3024, 3026 3028, 3034/2 a úpravu hraníc medzi pozemkami p.č. 3030 a 3031, 3017/1, 3017/32 vzniklo nové rozdelenie parciel daného územia, podľa hranice určujúcej ochranné pásmo vyplývajúce z pohrebiska v Slávičom údolí.

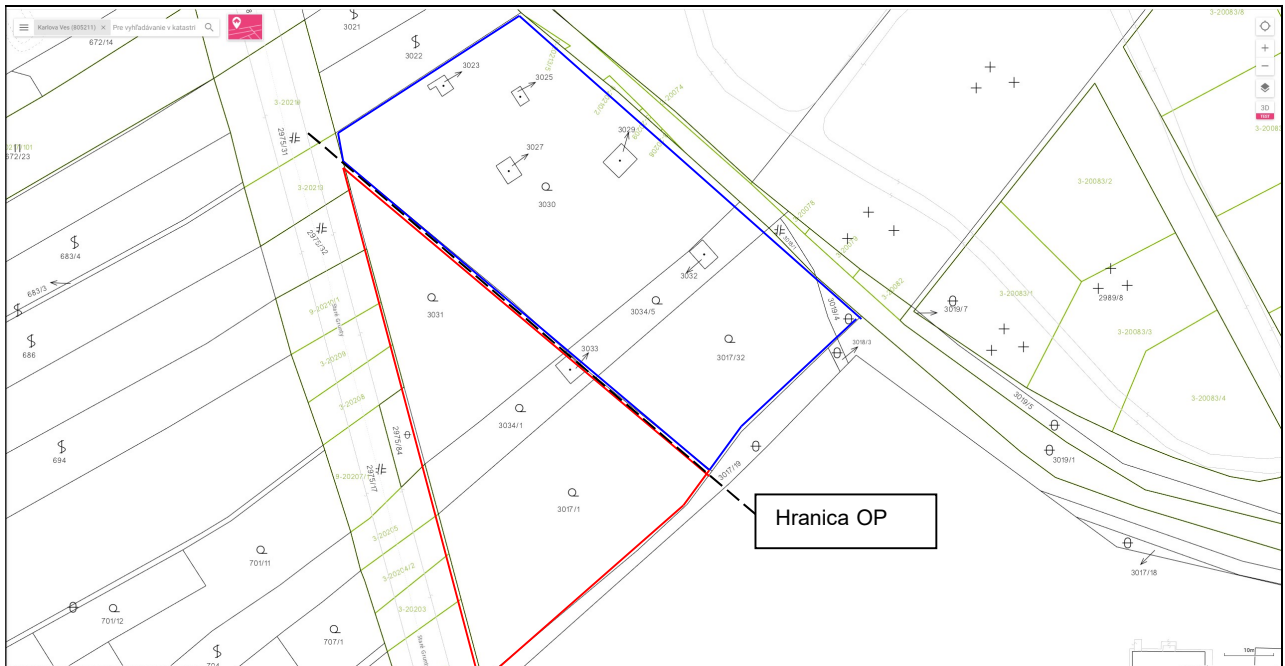
Geometrický plán zo dňa 31.1.2012 je spracovaný spoločnosťou GEO-KOD, s.r.o., so sídlom Karloveská 24, 841 05 Bratislava, IČO 35715 456, autorizačne overený Ing. Richard Škúci. Ako vlastníkom pozemkov je v časti „Nový stav“ uvedená spoločnosť UVER INVEST, s.r.o.

Súčasťou geometrického plánu je technická správa, ktorou je určený rozsah a výmera parciel po oddelení parciel a úprave hraníc nachádzajúcich sa v ochrannom pásme pohrebiska a rozsah a výmera parciel mimo ochranného pásma nasledovne:

V ochrannom pásme pohrebiska			Mimo ochranného pásma pohrebiska		
p.č.	Výmera v m2	LV	p.č.	Výmera v m2	LV
3019/4	42	3892	3033	17	1286
3025	7	3892	3031	1060	GP
3017/32	1142	GP	3034/1	314	GP
3027	15	3982	3017/1	1615	GP
3034/5	324	GP			
3029	23	3892			
3030	2731	GP			
3032	17	1286			

b.3) evidenčné údaje v čase vykonania znaleckého posudku

V čase vykonania znaleckého posudku sú údaje z geometrického plánu č. 89/2011 evidované v grafických údajoch katastra nehnuteľností, vrátane hranice pozemkov, ktorá rozdeľuje dotknuté územie na časť pozemkov v ochrannom pásme a časť pozemkov mimo ochranného pásma pohrebiska.



Skupina pozemkov v predmetnom území je v čase vykonania znaleckého posudku evidovaná na liste vlastníctva č. 3892, na liste vlastníctva č. 1286 a na liste vlastníctva č. 4149. Evidenčné údaje z aktuálneho zápisu v katastri nehnuteľností korešpondujú s úpravou podľa GP č. 89/2011 a sú uvádzané v tomto posudku výlučne pre identifikáciu predmetu ohodnotenia v zmysle požiadaviek zadávateľa (rozsah predmetu ohodnotenia so zohľadnením GP č. 89/2011).

Na liste vlastníctva č. 4149 zo dňa 13.1.2020 sa nachádzajú parcely po oddelení pozemkov, zrušení parciel

a úprave hraníc pozemkov podľa GP č. 98/2011 **mimo ochranného pásma pohrebiska** v k.ú. Karlova Ves, okres Bratislava IV, obec BA MČ Karlova Ves v registri „C“ na katastrálnej mape nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku
3017/1	1615	záhrada	4	1
3031	1060	záhrada	4	1
3033	17	zastavaná plocha a nádvorie	17	1
3034/1	314	záhrada	4	1

Legenda:

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

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Ostatné údaje vrátane údajov o vlastníkovi uvedené na aktuálnom liste vlastníctva sa netýkajú účelu posudku. Aktuálny list vlastníctva je súčasťou príloh k posudku.

Na liste vlastníctva č. 3892 zo dňa 13.1.2020 sa nachádzajú parcely po oddelení pozemkov, zrušení parciel a úprave hraníc pozemkov podľa GP č. 98/2011 **v ochrannom pásme pohrebiska**, v k.ú. Karlova Ves, okres Bratislava IV, obec BA MČ Karlova Ves v registri „C“ na katastrálnej mape nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku
3017/32	1142	záhrada	4	1
3019/4	42	ostatná plocha	37	1
3023	10	zastavaná plocha a nádvorie	17	1
3025	7	zastavaná plocha a nádvorie	17	1
3027	15	zastavaná plocha a nádvorie	17	1
3029	23	zastavaná plocha a nádvorie	17	1
3030	2731	záhrada	4	1

Legenda:

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

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Ostatné údaje vrátane údajov o vlastníkovi uvedené na aktuálnom liste vlastníctva sa netýkajú účelu posudku. Aktuálny list vlastníctva je súčasťou príloh k posudku.

Na liste vlastníctva č. 1286 zo dňa 19.1.2020 sa nachádzajú parcely po oddelení pozemkov, zrušení parciel a úprave hraníc pozemkov podľa GP č. 98/2011 **v ochrannom pásme pohrebiska**, v k.ú. Karlova Ves, okres Bratislava IV, obec BA MČ Karlova Ves v registri „C“ na katastrálnej mape nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku
3032	17	zastavaná plocha a nádvorie	17	1
3034/5	324	záhrada	4	1

Legenda:

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

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Ostatné údaje vrátane údajov o vlastníkovi uvedené na aktuálnom liste vlastníctva sa netýkajú účelu posudku. Aktuálny list vlastníctva je súčasťou príloh k posudku.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.1.2020 – nehnuteľnosť je oplotená avšak prístupná z okolitej komunikácie na ulici Staré Grunty, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 10.1.2020 zaznamenaný skutočný stav a využitie nehnuteľnosti (predpokladám totožné ako k rozhodnému dátumu – bez začatej výstavby, bez užívania pôvodných stavieb chatiek a pôvodných záhrad). Zaznamenaná bola poloha dosahu IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti, dopravy v rámci územia. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii bola projektová dokumentácia v rozsahu situácie s návrhom umiestnenia stavby „Polyfunkčného objektu Green HILL“ ako súčasť Rozhodnutia o zamietnutí vydania územného rozhodnutia o umiestnení stavby. Zo situácie vyplýva poloha polyfunkčného objektu s umiestnením časti stavby aj v neskôr vymedzenom ochrannom pásme pohrebiska. Iná projektová dokumentácia nebola k dispozícii - nebola potrebná.

Zadávateľ predložil územnoplánovaciu informáciu (UPI) blízku k rozhodnému dátumu - z roku 2012 a aktuálnu z roku 2019. Z oboch dokumentov sú zrejmé možnosti využitia skupiny pozemkov, možnosti intenzity využitia (kód 501, zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie bez spracovaného územného plánu zóny) a obmedzenia využitia pozemku:

- podľa UPI z roku 2012 predmetné parcely z východnej strany ochranné pásmo cintorínov
- podľa UPI z roku 2019 pozemky p.č. 3017/32, 3019/4, 3023, 3025, 3027, 3029, 3030, 3032, 3034/5 sa nachádzajú v ochrannom pásme cintorína.

V dokumentácii z roku 2019 je uvedené upozornenie, že pre pozemky p.č. 3017/32, 3034/5, 3032, 3030, 3029, 3027, 3025, 3023, 3031, 3034/1, 3033, 3019/4 a 3017/1 v k.ú. Karlova Ves je vydané Závazné stanovisko hl.m. SR Bratislava k investičnej činnosti po č. MAGS OUIK 58321/2018-491338 zo dňa 5.9.2019 pre stavbu „Polyfunkčný objekt Staré Grunty“.

V dokumentácii blízkej k rozhodnému dátumu z roku 2012 sa upozornenie o rozšírení komunikácie Staré grunty a trasovania rozvodu CTZ DN 350 nenachádza, preto pri stanovení odhadu hodnoty nebudú tieto pri výbere objektivizačných faktoroch zohľadňované.

Skutočné využitie pozemkov – pôvodná záhradkárska oblasť bez využívania, neudržiavané, náletová zeleň, oplotené.

Zadávateľ v rámci technickej dokumentácie predložil geometrický plán č. 89/2011, ktorým sa upravujú hranice parciel z titulu určenia rozsahu pôvodných dotknutých pozemkov v ochrannom pásme a mimo neho. Údaje z geometrického plánu žiada zadávateľ vziať na zreteľ v rámci určenia predmetu ohodnotenia. Údaje z GP sú v čase vykonania posudku evidované v katastri nehnuteľností ako v popisných tak aj grafických záznamoch katastra.

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

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, aktuálny informatívny výpis z katastra nehnuteľností - listy vlastníctva z dotknutého územia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené

cez verejný portál z katastra nehnuteľností.

K identifikácii predmetu ohodnotenia boli dodané listy vlastníctva blízke k rozhodnému dátumu (z roku 2012), kópia katastrálnej mapy z roku 2012 – pôvodné rozdelenie parciel dotknutého územia a dodaný bol aj geometrický plán č. 89/2011 pre účely úpravy hraníc parciel titulu určenia rozsahu pôvodných dotknutých pozemkov v ochrannom pásme a mimo neho, čím došlo k zlúčeniu a zrušeniu niektorých parcelných čísel v rámci územia.

V súčasnosti - v čase vykonania znaleckého posudku sú údaje z geometrického plánu evidované v grafických aj popisných údajoch katastra nehnuteľností. Rozsah predmetu ohodnotenia stanovím so zreteľom na rozdelenie územia v zmysle GP.

Z listov vlastníctva (z roku 2012) blízky k rozhodnému dátumu (k 2011) vyplývajú ťarchy, ktoré nepovažujem za negatívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (ťarchy v prospech peňažného subjektu).

Poskytnuté a zadovážené právne podklady sú postačujúce pre vykonanie ohodnotenia.

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

Identifikácia pozemkov je vykonaná podľa listov vlastníctva blízky k rozhodnému dátumu (z roku 2012) so zohľadnením prerozdelenia územia a vytvorenia nových parciel s určením hraníc ochranného pásma nasledovne:

- Pozemky v k.ú. Karlova Ves, registra „C“ v ochrannom pásme pohrebiska s celkovou výmerou 4311m²
 - p.č. 3030, s výmerou 2731 m²
 - p.č. 3025, s výmerou 7 m²
 - p.č. 3023, s výmerou 10m²
 - p.č. 3027, s výmerou 15m²
 - p.č. 3029, s výmerou 23m²
 - p.č. 3032, s výmerou 17 m²
 - p.č. 3034/5, s výmerou 324 m²
 - p.č. 3017/32, s výmerou 1142 m²
 - p.č. 3019/4, s výmerou 42m²
- Pozemky v k.ú. Karlova Ves, registra „C“ mimo ochranného pásma pohrebiska s celkovou výmerou 3006m²
 - p.č. 3031, s výmerou 1060 m²
 - p.č. 3034/1, s výmerou 314 m²
 - p.č. 3033, s výmerou 17 m²
 - p.č. 3017/1, s výmerou 1615 m²

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na pozemkoch – oplotenie, pôvodné záhradkárske chatky, časti pôvodných spevnených plôch, základov a pod.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Staré Grunty, v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Karlová Ves, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese BA IV. Skupina pozemkov je v teréne zo západnej strany ohraničené oplotením a komunikáciou na ul. Staré Grunty, z východnej strany je pohrebisko Slávičie údolie, z južnej strany je areál Univerzity Komenského a zo severnej strany je neudržiavaná zeleň. Hranice jednotlivých pozemkov v teréne nie sú viditeľné. Celkovo ide o svahovité územie s lesným útvarom Sitina, nadmorská výška je približne 210m, v pozdĺžnom profile predstavuje územie so skupinou pozemkov prevýšenie 4m na 96m dĺžky, a v priečnom smere 5 m na 76m dĺžky.

Mestská časť Karlova Ves je sídelným útvarom hl.mesta SR v susedstve s katastrálnym územím Starého a Nového Mesta, vybudovaná v 60. rokoch minulého storočia ako bežné sídlisko z pôvodnej vidieckej obce s rovnakým názvom. Počet obyvateľov sa pohybuje do 35 tisíc. V mestskej časti plná obchodná vybavenosť, predajne Lidl a Billa, športoviská, plaváreň, kúpalisko, poliklinika, kostol, úrady mestského a miestneho významu.

Lokalita Staré Grunty - Mlynská dolina je jedna z najviac rozvíjajúcej sa častí Karlovej Vsi a zahŕňa oblasť Slávičie údolie s mestským cintorínom, oblasť s Dinoparkom a Zoologickou záhradou, v Mlynskej Doline sa nachádza budova televízie RTVS a oblasťou so sídlom viacerých vysokoškolských fakúlt a internátov pre študentov, manželské páry, postdoktorandov a pod., kde sa v rámci študijného roka nachádza okrem stálych obyvateľov do 15 tis študentov. Oblasť Mlynská dolina je kompletne vybavená, nachádza sa tu poliklinika, obchodné centrum Cubicon s obchodmi a službami, Billa, reštaurácie, nočné kluby.

V predchádzajúcom období zažívala oblasť čulý stavebný ruch, realizovaná je tu výstavba nových bytových domov s výborným panoramatickým výhľadom (napr. neďaleko bytový komplex Vilinky z roku 2015, bytový dom Panoráma z roku 2013). Lokalita je dlhodobo vyhľadávaná aj pre IBV – rezidenčné bývanie v uzatvorených uliciach. V okolí sa nachádza mestský park Sitina, ktorý prechádza do parku Líščie údolie.

- V lokalite je zabezpečená autobusová MHD, zastávka autobusu je na ulici Staré Grunty, priamo v mieste predmetu ohodnotenia.
- Inžinierske siete nie sú k rozhodnému dátumu situované v blízkosti predmetu ohodnotenia, v lokalite sa k dátumu obhliadky nachádza trasa teplovodu, plyn na hranici areálu Univerzity Komenského a rozvody EE, vody a kanalizácie na úrovni bytových komplexov Vilinky a Panoráma. K rozhodnému dátumu neboli siete v okolí vybudované, čo vyplýva aj z „Návrhu na vydanie Územného rozhodnutia zo dňa 20.10.2009, vydal ARTPLAN, s.r.o. – Ing. Oľga Szabóová“ (str.1 predĺženie kanalizácie vody - cca195m a poloha rozvodov VN, teplovodu v rámci územia – cca 55m od najbližšej hranice skupiny pozemkov)

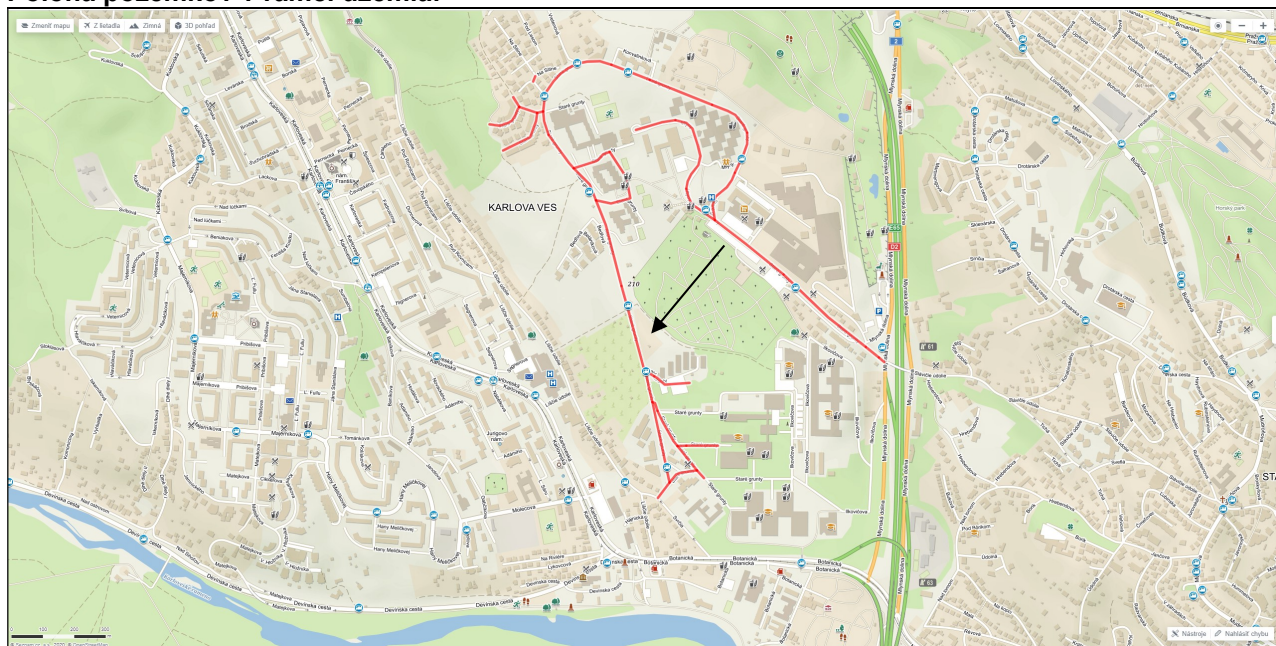
V bezprostrednej blízkosti Mlynskej doliny prechádza úsek diaľnice D2, čo je najnovší úsek tejto dôležitej diaľnice európskeho významu s tunelom Sitina, možné napojenie na obchvat Bratislavy a výjazdy všetkými smermi.

Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

K dátumu vypracovania posudku je na predmete ohodnotenia plánovaná výstavba obytných domov <https://otykinvest.sk/projekty/polyfunkcny-objekt-stare-grunty/>, alebo <https://www.yimba.sk/stare-grunty>.

Informácia o plánovanej výstavbe je zverejnená aj na: <https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/polyfunkcny-objekt-stare-grunty>

Poloha pozemkov v rámci územia:



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Skupina pozemkov sa nachádza v území, ktoré je k rozhodnému dátumu zmysle poskytnutej UPI z roku 2012 určené využitie a možnosti intenzity využitia kódom 501, zmiešané územie bývanie a občianskej vybavenosti, rozvojové územie bez spracovaného územného plánu zóny. Regulatívy intenzity využitia pre vnútorné mesto – Karlova Ves je určená písmenom G, IPP max 108, IZP 0,34, KZ min 0,25.

V UPI z roku 2012 sa uvádza obmedzenie využitia pozemkov z východnej strany, kde je situované 50m ochranné pásmo cintorínov. V zmysle §15 ods. 7) zákona č. 131/2010 Z. z. Zákon o pohrebníctve, platnosť od 2.4.2010 do 31.12.2019 sa v ochrannom pásme nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.

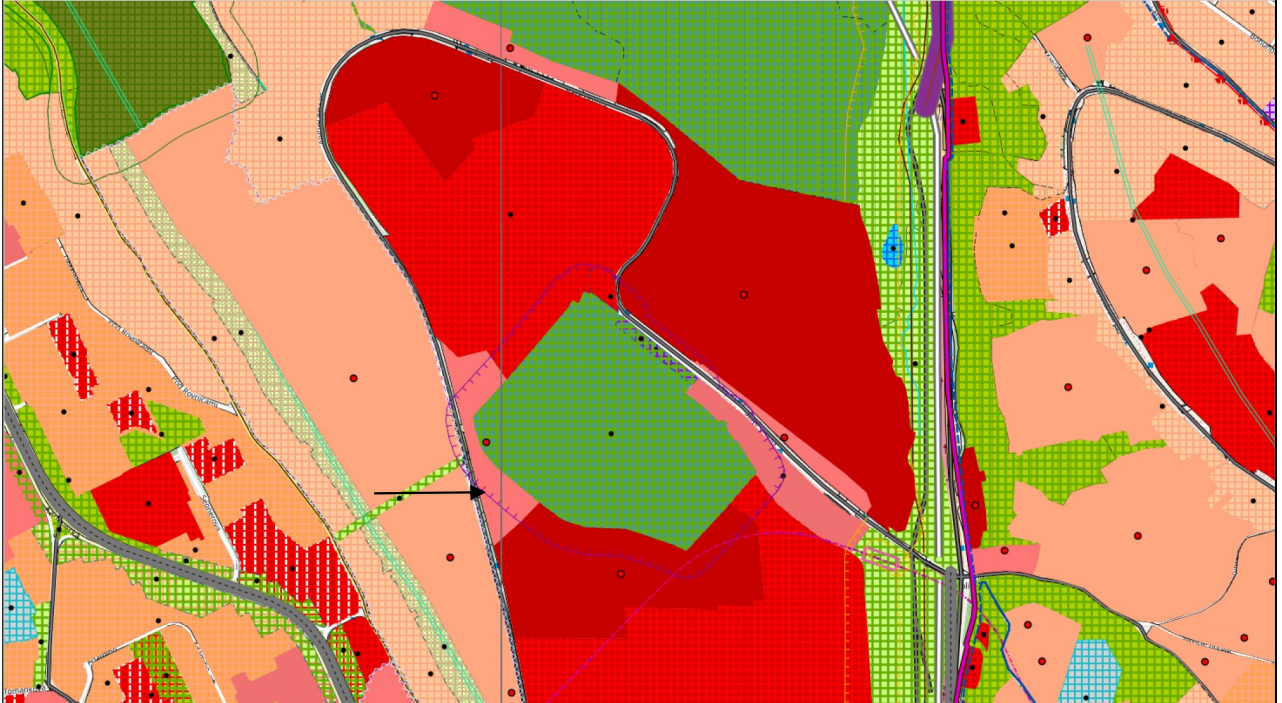
Z uvedeného dôvodu uvažujem k rozhodnému dátumu, že skupinu pozemkov v území ohraničenom ochranným pásmom je možné využiť ako izolačnú, mestskú alebo inak funkčná zeleň a skupinu pozemkov mimo ochranného pásma je možné využiť v zmysle regulatív kódu 501 písm. G.

Stanovenie všeobecnej hodnoty bude v ďalšom výpočte vykonané samostatne pre skupinu pozemkov s možnosťou využitia podľa kódu 501, písm. G bez obmedzenia vyplývajúceho z ochranného pásma

pohrebiska a samostatne pre skupinu pozemkov s možnosťou využitia podľa kódu 501, písm. G s obmedzením vyplývajúcim z ochranného pásma pohrebiska.

V čase obhliadky sa na pozemku nachádzajú pozostatky zelene z pôvodných záhrad a viníc, kríky a náletová zeleň skaly a svah medze lemujúcej prístupovú komunikáciu – nižšie využitie ako je UP určené.

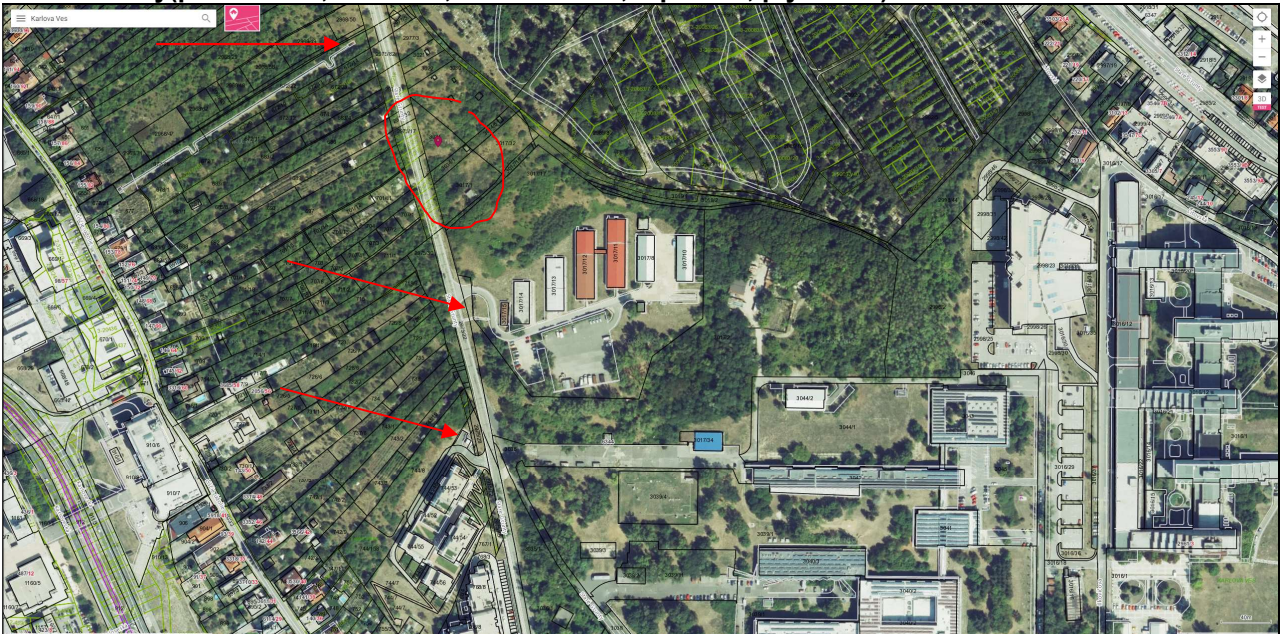
Grafické znázornenie využitia pozemkov podľa UP



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z asfaltovej komunikácie na viacerých parcelách, ku ktorým nie sú založené listy vlastníctva alebo sú vo vlastníctve FO, príjazdová komunikácia sa nachádza na p.č. 2972/22 a 2975/2 po pozemku vo vlastníctve Univerzity Komenského.

Širšie vzťahy (pohrebisko, areál hál, komunikácia, teplovod, plynovod)



Asfaltová komunikácia v území Staré Grunty vedie aj ku okolitým bytovým domom, je využívaná verejnosťou a ako príjazdová komunikácia ku skolaudovaným bytovým domom a internátom. K pozemkom pod cestou sa v zmysle LV č. 727 (na ktorých sú evidované) neviaže zápis vecného bremena – práva

prechodu a prejazdu v prospech vlastníkov pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia. Aj napriek tejto skutočnosti nepovažujem právny stav pozemkov pod komunikáciou za významné riziko spojené s využívaním nehnuteľnosti.

Iné riziká pri dodržaní regulatív v zmysle UPI spojené s využívaním neboli zistené.

2.1 Skupina pozemkov mimo ochranného pásma podľa GP 89/2011

Predmetom ohodnotenia je skupina pozemkov v k.ú. Karlova Ves, registra „C“ mimo ochranného pásma pohrebiska:

- p.č. 3031, s výmerou 1060 m²
- p.č. 3034/1, s výmerou 314 m²
- p.č. 3033, s výmerou 17 m²
- p.č. 3017/1, s výmerou 1615 m²

Sú situované na ulici Staré Grunty, v styku s prístupovou komunikáciou, v svahovitom teréne a sú podľa návrhu na vydanie územného rozhodnutia z 20.10.2009 súčasťou záujmového územia na výstavbu projektu „Polyfunkčný objekt Green HILL – Staré Grunty-Juh“. K návrhu na vydanie územného rozhodnutia bolo vydané Rozhodnutím č.j. SU 2011/09/14145/4985/Vaa/Krv zo dňa 28.2.2011 zamietavé stanovisko MČ Bratislava Karlova Ves pre navrhované umiestnenie bytových domov, z titulu situovania objektu do priestoru 50m ochranného pásma pohrebiska.

V lokalite sa nachádza elektrická energia, kanalizácia, vodovod, plyn a teplovod, k rozhodnému dátumu nie sú dovedené k predmetnému územiu. Uvedené je zohľadnené v koeficiente technickej infraštruktúry.

Ide o parcely registra „C“ trojuholníkového tvaru so stranami 95, 65 a 105 m, a s celkovou výmerou 3006m². Priamy vstup a vjazd na parcely je možný z ul. Staré Grunty.

Podľa UPI sú pozemky súčasťou rozvojového územia – kód 501, zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie bez spracovaného územného plánu zóny. Regulatívy intenzity využitia pre vnútorné mesto – Karlova Ves je určená písmenom G, IPP max 108, IZP 0,34, KZ min 0,25. Tvar a veľkosť samostatnej skupiny pozemkov mimo ochranného pásma ako aj regulatívy dostatočne umožňujú určené využitie (polyfunkčné domy), vrátane zabezpečenia indexu zelene v rámci celku územia. Uvedené bude zohľadnené v koeficiente funkčného využitia územia. Možnosti využitia odčlenenej skupiny pozemkov mimo ochranného pásma preukazuje aj súčasná stavebná príprava „Polyfunkčného objektu Staré Grunty“ zdroj:

<https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/polyfunkcny-objekt-stare-grunty>

Situácia využitia – stavebná príprava z roku 2019 zdroj: <https://www.yimba.sk/stare-grunty>



Súčasná využitie pozemkov je nízke – súčasť neudržiavaných pôvodných záhrad, so starými ovocnými stromami, medze s krovinami a náletovými rastlinami. Uvedené bude zohľadnené v koeficiente intenzity využitia. Pozemky považujem rozhodnému dátumu za stavebne nepripravené. Uvedené bude zohľadnené v koeficiente infraštruktúry.

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce. Východisková hodnota je stanovená so zatriedením do 1. skupiny.

Záujem o kúpu pozemku určeného na výstavbu v lokalite je k rozhodnému dátumu a tiež dlhodobo zvýšený. Uvedené bude zohľadnené v koeficiente povyšujúcich faktorov.

Ku skupine pozemkov neboli v zmysle dodaných podkladov evidované ťarchy, ktoré by mali negatívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient redukujúcich faktorov nebude uplatnený.

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektivizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy, vybavenia územia, možnosti využitia a skutočného využitia. Výber objektivizačných faktorov je uvedený v popise všeobecnej hodnoty a v tabuľke.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3033	zastavané plochy a nádvorcia	17,00	1/1	17,00
3031	záhrada	1060,00	1/1	1060,00
3034/1	záhrada	314,00	1/1	314,00
3017/1	záhrada	1615,00	1/1	1615,00
Spolu výmera				3 006,00

Obec: Bratislava

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>MČ Karlova Ves - Lokalita Mlynská Dolina je súčasťou mestskej obytnej zóny s počtom obyvateľov do 35000 tis a každoročným počtom študentov do 15 000, ktorá je obytnou zónou hl.m.SR Bratislava</i>	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydli obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>Skutočné využitie pozemkov k rozhodnému dátumu je nízke, záhrady neudržiavané s náletovou zostatkovou pôvodnou záhradnou zeleňou</i>	0,60
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemok na ulici s autobusovou dopravou - jedna linka MHD, zástavka v mieste.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Podľa UPI k 14.3.20112 ako aj k 18.12.2019 - kód 501 - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, IPP=1,8, IZP=034, KZ=0,25, bez spracovanej dokumentácie zonácie</i>	1,50
k_t koeficient technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30

infraštruktúry pozemku	<i>V lokalite je kompletná vybavenosť IS, na ulici je v susedstve plyn, v obytnom komplexe Vilinky je nová infraštruktúra - do 200m, na pozemkoch nie sú IS, stavebne nepripravené</i>	
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>V lokalite je dlhodobý zvýšený záujem o kúpu pozemkov s vysokým využitím (bytové domy, polyfunkčné domy) aj napriek svahovitosti oblasti Staré Grunty a potrebe dobudovania niektorých verejných rozvodov IS - elektro. Pozemky určené na vyššie využitie ako je v súčasnosti.</i>	2,10
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Neboli zistené</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,60 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 2,10 * 1,00$	3,9312
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,9312$	260,99 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3033	$17,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 436,83
parcela č. 3031	$1 060,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	276 649,40
parcela č. 3034/1	$314,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	81 950,86
parcela č. 3017/1	$1 615,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	421 498,85
Spolu		784 535,94

Pri stanovení odhadu hodnoty pozemkov k roku 2011 boli využité verejne dostupné štatistické údaje o pohybe cien nehnuteľností na Slovensku. Vývoj cien nehnuteľností sledujem Národná banka Slovenska a zverejňuje na svojom webovom portáli. NBS vychádza pri zisťovaní cien nehnuteľností na bývanie z databázy Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS). Databáza NARKS o cenách domov a bytov obsahuje údaje, ktoré sú získavané od subjektov, zaoberajúcich sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností (ponuky cien). Miera súladu medzi ponukovými a realizačnými cenami závisí od stupňa vývoja trhu s nehnuteľnosťami.

Vývoj cien nehnuteľností od roku 2008 do roku 2018, dostupná databáza zo zdroja:

<https://www.nbs.sk/sk/menova-politika/makroekonomicka-databaza/makroekonomicke-ukazovatele-graf>



Napriek skutočnosti, že databáza NARKS o cenách nehnuteľností sa vytvára na iný účel, ako sú požiadavky ECB a nespĺňa ani niektoré štatistické náležitosti výberového súboru, nateraz je však jedným z mála dostupných komplexných zdrojov údajov, pomocou ktorého je možné získať orientačné informácie o

stave a vývoji cien nehnuteľností určených na bývanie v SR v rámci sledovaného obdobia. Databáza pracuje s priemernými ponukami cien bytov a rodinných domov. Súčasná úroveň priemerných cien nehnuteľností je na úrovni blízkej až prevyšujúcej ceny roku 2008. V Bratislavskom kraji sa podľa údajov z www.nbs.sk priemerná cena nehnuteľností na bývanie pohybovala v 3.Q.2019 na úrovni 2148 Eur/m² a v 1Q.roku 2011 na úrovni 1694 Eur/m². Pokles cien k rozhodnému dátumu (roku 2011) voči štatisticky spracovaným údajom o cenách nehnuteľností k súčasnému obdobiu predstavuje približne 25,5%.

Po vykonanej analýze súčasného trhu s pozemkami pod bytové domy (ponuky alebo zrealizované predaje k roku 2011 pre rovnaký účel využitia ako je určený UPI nie je k dispozícii) sa ponuková cena pozemkov s výmerou väčšou ako 1500m² pohybuje priemerne na úrovni 330-430 Eur/m². Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená k rozhodnému dátumu približne na úrovni 25,5%-tného poklesu priemerných cien súčasných nehnuteľností v Bratislavskom kraji, pričom do úvahy je vzhľadom k rozlohe pozemku vzatá spodná hranica intervalu ponúk. Výslednej hodnote zodpovedá objektivizácia východiskovej hodnoty v zmysle skutočného využitia, možnosti využitia podľa UPI, veľkosti a tvaru jednotlivjej skupiny pozemkov a záujmu o kúpu v danom období. Ponuky súčasného trhu sa nachádzajú v prílohách posudku.

2.2 Skupina pozemkov v ochrannom pásme podľa GP 89/2011

Predmetom ohodnotenia je skupina pozemkov v k.ú. Karlova Ves, registra „C“ v ochrannom pásme pohrebiska:

- p.č. 3030, s výmerou 2731 m²
- p.č. 3025, s výmerou 7 m²
- p.č. 3023, s výmerou 10m²
- p.č. 3027, s výmerou 15m²
- p.č. 3029, s výmerou 23m²
- p.č. 3032, s výmerou 17 m²
- p.č. 3034/5, s výmerou 324 m²
- p.č. 3017/32, s výmerou 1142 m²
- p.č. 3019/4, s výmerou 42m²

Sú situované na ulici Staré Grunty v styku s pozemkami pohrebiska, bez možnosti samostatného prístupu z komunikácie, v svahovitom teréne. Pozemky sú podľa návrhu na vydanie územného rozhodnutia z 20.10.2009 súčasťou záujmového územia na výstavbu projektu „Polyfunkčný objekt Green HILL – Staré Grunty-Juh“. K návrhu na vydanie územného rozhodnutia bolo MČ Bratislava Karlova Ves vydané Rozhodnutím č.j. SU 2011/09/14145/4985/Vaa/Krv zo dňa 28.2.2011 zamietavé stanovisko pre navrhované umiestnenie bytových domov, z titulu existencie 50m ochranného pásma pohrebiska na dotknutých parcelách.

Návrh umiestnenia polyfunkčného objektu Green HILL podľa návrhu UR



V lokalite sa nachádza elektrická energia, kanalizácia, vodovod, plyn a teplovod, k rozhodnému dátumu nie sú dovedené k predmetnému územi.

Ide o parcely registra „C“ obdĺžnikového tvaru s dĺžkami strán približne 45*95m, s celkovou výmerou 4311m². Priamy vstup a vjazd na parcely je možný z ul. Staré Grunty cez parcely mimo ochranného pásma. Podľa UPI sú pozemky súčasťou rozvojového územia – kód 501, zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie bez spracovaného územného plánu zóny. Regulačív intenzity využitia pre vnútorné mesto – Karlova Ves je určená písmenom G, IPP max 108, IZP 0,34, KZ min 0,25. Uvedené bude zohľadnené v koeficiente funkčného využitia územia.

Podľa UPI blízke k rozhodnému dátumu ako aj v zmysle vydaného zamietavého stanoviska k umiestneniu stavby sa na pozemky vzťahujú obmedzenia vyplývajúce z ochranného pásma pohrebiska.

Obmedzenia neumožňujú na predmetných pozemkoch realizovať výstavbu v zmysle predloženého zámeru na vydanie územného rozhodnutia. Obmedzenia neumožňujú v zmysle platnej legislatívy na tejto skupine pozemkov umiestňovať žiadne stavby, okrem tých ktoré poskytujú služby pohrebníctva. Uvedené bude zohľadnené v redukovujúcom faktore.

Súčasnú využitie pozemkov je nízke – súčasť neudržiavanej záhrady so starými ovocnými stromami, medze s krovinami a náletovými rastlinami. Uvedené bude zohľadnené v koeficiente intenzity využitia. Pozemky považujem rozhodnému dátumu za stavebne nepripravené. Uvedené bude zohľadnené v koeficiente infraštruktúry.

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce. Východisková hodnota je stanovená so zatriedením do 1. skupiny.

Záujem o kúpu pozemku určeného na výstavbu v lokalite je k rozhodnému dátumu a tiež dlhodobo zvýšený. Uvedené bude zohľadnené v koeficiente povyšujúcich faktorov.

Ku skupine pozemkov neboli v zmysle dodaných podkladov evidované ťarchy, ktoré by mali negatívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti.

2.2.1 Metóda polohovej diferenciacie

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektivizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy, vybavenia územia, možnosti využitia a skutočného využitia. Výber objektivizačných faktorov je uvedený v popise všeobecnej hodnoty a v tabuľke.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3019/4	ostatná plocha	42,00	1/1	42,00
3025	zastavané plochy a nádvoria	7,00	1/1	7,00
3017/32	vinica	1142,00	1/1	1142,00
3027	zastavané plochy a nádvoria	15,00	1/1	15,00
3034/5	záhrada	324,00	1/1	324,00
3029	zastavané plochy a nádvoria	23,00	1/1	23,00
3030	vinica	2731,00	1/1	2731,00
3032	ostatná plocha	17,00	1/1	17,00
3023	zastavané plochy a nádvoria	10,00	1/1	10,00
Spolu výmera				4 311,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do	1,60

koeficient všeobecnej situácie	100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>MČ Karlova Ves - Lokalita Mlynská Dolina je súčasťou mestskej obytnej zóny s počtom obyvateľov do 35000 tis a každoročným počtom študentov do 15 000, ktorá je obytnou zónou hl.m.SR Bratislava</i>	
k_V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydli obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>Skutočné využitie pozemkov k rozhodnému dátumu je nízke, záhrady neudržiavané s náletovou zostatkovou pôvodnou záhradnou zeleňou</i>	0,60
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemok na ulici s autobusovou dopravou - jedna linka MHD, zástavka v mieste.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Podľa UPI k 14.3.20112 ako aj k 18.12.2019 - kód 501 - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, IPP=1,8, IZP=034, KZ=0,25, bez spracovanej dokumentácie zonácie. V rámci investičného zámeru - výstavba bytových domov - pokryje potreby zabezpečenia zelene, parku, prídomevej zelene (KZ)</i>	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V lokalite je kompletná vybavenosť IS, na ulici je v susedstve plyn, v obytnom komplexe Vilinky je nová infraštruktúra - do 200m, na pozemkoch nie sú IS, stavebne nepripravené</i>	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>V lokalite je dlhodobo zvýšený záujem o kúpu pozemkov s vysokým využitím (bytové domy, polyfunkčné domy) aj napriek svahovitosti oblasti Staré Grunty a potrebe dobudovania niektorých verejných rozvodov IS - elektro</i>	2,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera <i>K pozemkom sa k dátumu ohodnotenia viaže zákonné ochranné pásmo pohrebiska (50m), s vylúčením stavebnej činnosti. Pozemok využiteľný ako prídomevá zeleň, park, detské ihrisko, oddychová zóna pri rezidenčnom bývaní. Plocha pozemkov dostatočne pokrýva potreby KZ v zmysle UPI.</i>	0,67

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 0,60 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 2,10 * 0,67$	2,6339
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6339$	174,86 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 3019/4	42,00 m ² * 174,86 €/m ² * 1/1	7 344,12
parcelsa č. 3025	7,00 m ² * 174,86 €/m ² * 1/1	1 224,02
parcelsa č. 3017/32	1 142,00 m ² * 174,86 €/m ² * 1/1	199 690,12
parcelsa č. 3027	15,00 m ² * 174,86 €/m ² * 1/1	2 622,90
parcelsa č. 3034/5	324,00 m ² * 174,86 €/m ² * 1/1	56 654,64
parcelsa č. 3029	23,00 m ² * 174,86 €/m ² * 1/1	4 021,78
parcelsa č. 3030	2 731,00 m ² * 174,86 €/m ² * 1/1	477 542,66
parcelsa č. 3032	17,00 m ² * 174,86 €/m ² * 1/1	2 972,62
parcelsa č. 3023	10,00 m ² * 174,86 €/m ² * 1/1	1 748,60
Spolu		753 821,46

POMOCNÝ VÝPOČET PRE URČENIE ODHADU KOEFICIENTU REDUKUJÚCICH FAKTOROV

Všeobecná hodnota skupiny pozemkov zasiahnutá ochranným pásmom pohrebiska je stanovená so zohľadnením obmedzení vyplývajúcich zo zákonného ochranného pásma. Východiskom je odhad hodnoty skupiny pozemkov bez OP, ktoré sú využiteľné na zastavanie bytovým domom, stanovený v kap.2.1 tohto posudku.

Obmedzenie z titulu OP pri celkovej výmere 7350m² pozemkov oboch skupín a regulatívmi v zmysle UPI považujem za mierne, nakoľko pozemky sú v budúcnosti aj napriek obmedzeniu využiteľné rovnako ako je ich súčasné využitie a výmera vo veľkosti 4311m² pokryje potreby započítateľných plôch zelene s KZ = min 0,25. Využitie časti pozemku je možné na park, prídovú zeleň, oddychovú zónu pre rezidenčné bývanie a pod., čo však neprinesie rovnako vysoké využitie ako viacpodlažnou polyfunkčnou výstavbou.

Koeficient redukujúcich faktorov vyplýva z odhadu hodnoty vecného bremena na mernú jednotku, ktoré je spôsobené zriadením zákonného vecného bremena – ochranného pásma pohrebiska na dobu neobmedzenú.

Pri stanovení hodnoty vecného bremena je uvažované so závadou viaznucou na pozemku na dobu neobmedzenú, s výnosom, ktorý je možné dosiahnuť pri prenájme plochy určenej na zeleň prídovú, park alebo detské ihrisko v zmysle Rozhodnutia č. 28/2011, úrokovou mierou ECB k rozhodnému dátumu a nákladmi ktoré predstavujú daň z nehnuteľnosti – pozemkov k rozhodnému dátumu a nákladmi na údržbu zelene.

Obmedzenie z titulu ochranného pásma je uvažované pri budúcom zníženom odčerpateľnom zdroji s najkritickejším scenárom (na maximálne obmedzujúcej úrovni 100%), nakoľko v priestore ochranného pásma nie je možné k rozhodnému dátumu realizovať žiadnu stavebnú činnosť a zámer v zmysle návrhu na vydanie územného rozhodnutia.

Bežný odčerpateľný zdroj je uvažovaný na úrovni 25%, čo predstavuje odhad rizika z výpadku nájmu počas roka (napr. zmena nájomcu, insolventnosť, disciplína nájomcu a pod.)

Zadelenie vecného bremena: *Závada viaznuca na nehnuteľnosti*

Obdobie: *Časovo neobmedzené*

Doba trvania: *20 r.*

Úroková miera: *0,49 % (k rozhodnému dátumu k roku 2011) zdroj:*

<https://www.nbs.sk/sk/menova-politika/makroekonomicka-databaza/makroekonomicke-ukazovatele-graf>

BEŽNÝ HRUBÝ PRÍJEM

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Plocha zaťažená OP pohrebiska					
GP89/2011	4311	m ²	4 311,00	6,00	25 866,00

BEŽNÝ ODČERPATEĽNÝ ZDROJ

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Kosenie a úprava zelene	$0,085 \cdot 4311 \cdot 2$	732,87
Daň z nehnuteľnosti - zastavané plochy	$((7+15+23+17) \cdot 5,97) \cdot 0,0115$	4,26
Daň z nehnuteľnosti - záhrady	$((4311-62) \cdot 5,97) \cdot 0,01$	253,67
Predpokladané bežné náklady spolu:		990,80

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):OZ_{BE} = 25 866,00 - 990,80 - 6 466,50 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 18 408,70 €/rok**BUDÚCI ZNÍŽENÝ ODČERPATEĽNÝ ZDROJ**

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Kosenie a úprava zelene	$0,085 \cdot 4311 \cdot 2$	732,87
Daň z nehnuteľnosti - zastavané plochy	$((7+15+23+17) \cdot 5,97) \cdot 0,0115$	4,26
Daň z nehnuteľnosti - záhrady	$((4311-62) \cdot 5,97) \cdot 0,01$	253,67
Predpokladané budúce náklady spolu:		990,80

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty: $100 \cdot (100 - 25) / 100 = 75,00 \%$ **Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):**OZ_{BU} = 25 866,00 - 990,80 - 6 466,50 (25% strata) - 19 399,50 (75% obmedzenie) = - 990,80 €/rok**HOSPODÁRSKA UJMA**OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 990,80 - 18 408,70| = **19 399,50 €/rok****VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁVA A ZÁVADY**Úroková miera: $k = 0,49 / 100 = 0,0049$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ \cdot \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 19\,399,50 \cdot \frac{(1+0,0049)^1 - 1}{(1+0,0049)^1 \cdot 0,0049}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{19\,304,91\ \text{€}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 19\,304,91 / 4311 = \mathbf{4,48\ \text{€/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ \cdot \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 19\,399,50 \cdot \frac{(1+0,0049)^{20} - 1}{(1+0,0049)^{20} \cdot 0,0049}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{368\,725,47\ \text{€}}$$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 368\,725,47 / 4311 = \mathbf{85,53\ \text{€/m}^2}$, čomu zodpovedá koeficient redukujúcich faktorov na úrovni 0,67

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

Odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov ako majetkovej ujmy z titulu nemožnosti užívať pozemky v období od 1.1.2011 do 31.12.2013 je v danom prípade stanovené výpočtom v zmysle prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v platnom znení (tzv. metódou inverzných výnosov), ktorý vychádza z úvahy o uzatvorení dohody o plnení povinnosti nájmu k rozhodnému dátumu – k roku 2011. Z uvedeného dôvodu je aj jednotková všeobecná hodnota ročného nájmu stanovená zo všeobecnej hodnoty skupiny pozemkov k rozhodnému dátumu (roku 2011), v členení pozemkov určených pre výstavbu bez obmedzení vyplývajúcich z OP pohrebiska a s ich obmedzením.

Úroková miera vychádza zo štatistických údajov ECB, a je diferencovaná pre roky 2011, 2012, 2013.

Odhad všeobecnej hodnoty nájmu je stanovený osobitne pre skupinu pozemkov určených pre výstavbu bez obmedzení vyplývajúcich z OP pohrebiska a s ich obmedzením.

3.2.1 METÓDA VÝPOČTOM NA BÁZE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Jednotková všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v znení nesk. predpisov, bod G., podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{PMJ} \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

kde

$V\dot{S}H_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 – 40 rokov v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Z vyššie uvedeného matematického vzťahu je zrejmé, že do výpočtu $V\dot{S}H$ nájmu za pozemok vstupuje okrem $V\dot{S}H$ pozemku úroková miera, daň z príjmu a obdobie predpokladanej návratnosti investície.

Obdobie predpokladanej návratnosti investície

Obdobie predpokladanej je v platnej legislatíve stanovené v intervale 15-40 rokov. V aktuálne platnej legislatíve nie sú uvádzané podmienky alebo metodické postupy pre stanovenie objektívnej dĺžky investície. Pod pojmom investícia a jej návratnosť sa v odborných literatúrach uvažuje kúpa nehnuteľnosti a jej kúpna cena.

Spodná hranica intervalu sa preto vo výpočte uvažuje pri pozemkoch s vysokým predpokladom návratnosti, s očakávaným vysokým ziskom (umiestnené v dobrej polohe spravidla v centre sídla, s dobrými fyzickými

charakteristikami - pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu – vysoké využitie pozemku a pod.).

Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym až žiadnym výnosom (napr. umiestnené v nevhodnej polohe, a to v sídle aj mimo neho, spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných polohách, s nevhodnými fyzickými charakteristikami - žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby, pozemky pod komunikáciami, inžinierskymi stavbami, technickou infraštruktúrou a pod..

Vzhľadom na súčasné a v zmysle ÚPI a existencie obmedzení z titulu zákonného ochranného pásma pohrebiska v Slávičom údolí ako aj dlhodobu možné využitie jednotlivých skupín pozemkov bolo obdobie predpokladanej návratnosti investície stanovené:

- V prípade skupiny pozemkov mimo ochranného pásma pohrebiska s možnosťou výstavby viacpodlažných bytových alebo polyfunkčných domov s vysokým využitím pozemku na úrovni 20 rokov. Dĺžka tohto obdobia bola zvolená aj vzhľadom na časový faktor návratnosti možných porovnateľných investícií pri bežnom poskytovaní úročenia vkladov peňažnými subjektmi, pričom investíciou je v tomto prípade hodnota peňazí potrebná na kúpu pozemku.
- V prípade skupiny pozemkov v ochrannom pásme pohrebiska k rozhodnému dátumu s trvalým obmedzením umiestňovať v pásme akékoľvek stavby a realizovať výstavbu na úrovni 40 rokov, nakoľko ide o pozemky s nízkym využitím, s predpokladom dosahovania minimálneho výnosu z prenájmu – využitie na parky a zeleň.

Úroková miera:

Úroková miera je stanovená k rozhodným dátumom (od 1.1.2011 do 31.12.2013), zdrojom informácií je www.nbs.sk. Sadzba úrokovej miery sa mení v čase a vyhlasuje ju Európska centrálna banka. Aj napriek skutočnosti, že základná sadzba ECB je v danom období zverejnená v hodnote 0,00 %, úroková miera je uvažovaná do výpočtu odhadu nájmu na základe informácií NBS z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou do 1 roka na úrovni priemeru obdobia rokov 2011-2013 (vo výške 0,49, 0,22 a 0,2), zdroj: <https://www.nbs.sk/sk/menova-politika/makroekonomicka-databaza/makroekonomicke-ukazovatele-graf>

Mesiac v roku	01.11	02.11	03.11	04.11	05.11	06.11	07.11	08.11	09.11	10.11	11.11	12.11	01.12	02.12	03.12	04.12	05.12	06.12	07.12	08.12	09.12	10.12	11.12	12.12	1.13	2.13	3.13	4.13	5.13	6.13	7.13	8.13	9.13	10.13	11.13	12.13	
Úrokové sadzby, Sadzby, Na úvery nefinančným spoločnostiam, [SK, nsa, %], NBS	3,01	2,92	3,11	3,23	3,31	3,45	3,62	3,4	3,29	3,36	3,19	3,16	2,49	2,56	2,73	2,82	3,12	2,74	2,46	2,22	2,4	2,23	1,98	2,63	2,2	2,5	2,1	2,3	2,4	2,3	2,3	2,2	2	2,06	2,12	2,05	
Úrokové sadzby, Sadzby, Na vklady nefinančných spoločností, [SK, nsa, %], NBS	0,45	0,37	0,37	0,58	0,54	0,67	0,56	0,56	0,55	0,46	0,4	0,34	0,32	0,27	0,24	0,25	0,23	0,21	0,19	0,18	0,17	0,18	0,17	0,16	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,14	0,13	0,12			
Priemer za rok			0,49												0,22												0,2										

Daň z príjmu:

Daň z príjmu platná pre posudzované obdobie 2011 až 2012 je na úrovni 19 %.

Daň z príjmu platná pre posudzované obdobie v roku 2014 je na úrovni 25 %.

3.2.1.1 Pozemky mimo OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - k roku 2011

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	260,990 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,49 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zat'azenie:	1,19
Počet MJ pozemku:	3 006,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 260,990 * \left[\frac{(1+0,0049)^{20} * 0,0049}{(1+0,0049)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 16,340 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 3 006,00 \text{ m}^2 * 16,340 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{49 118,04 \text{ €/rok}}$$

3.2.1.2 Pozemky v OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - k roku 2011

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	174,860 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,49 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	4 311,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 174,860 * \left[\frac{(1+0,0049)^{40} * 0,0049}{(1+0,0049)^{40} - 1} \right] * 1,19 = 5,741 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 4\,311,00 \text{ m}^2 * 5,741 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{24\,749,45 \text{ €/rok}}$$

3.2.1.3 Pozemky mimo OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - k roku 2012

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	260,990 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,22 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	3 006,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 260,990 * \left[\frac{(1+0,0022)^{20} * 0,0022}{(1+0,0022)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 15,890 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 3\,006,00 \text{ m}^2 * 15,890 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{47\,765,34 \text{ €/rok}}$$

3.2.1.4 Pozemky v OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - k roku 2012

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	174,860 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,22 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	4 311,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 174,860 * \left[\frac{(1+0,0022)^{40} * 0,0022}{(1+0,0022)^{40} - 1} \right] * 1,19 = 5,440 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 4\,311,00 \text{ m}^2 * 5,440 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{23\,451,84 \text{ €/rok}}$$

3.2.1.5 Pozemky mimo OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - k roku 2013

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	260,990 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,20 %
Daň z príjmu:	25 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,25
Počet MJ pozemku:	3 006,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 260,990 * \left[\frac{(1+0,0020)^{20} * 0,0020}{(1+0,0020)^{20} - 1} \right] * 1,25 = 16,657 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 3\,006,00 \text{ m}^2 * 16,657 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{50\,070,94 \text{ €/rok}}$$

3.2.1.6 Pozemky v OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - k roku 2013

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	174,860 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,20 %
Daň z príjmu:	25 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,25
Počet MJ pozemku:	4 311,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 174,860 * \left[\frac{(1+0,0020)^{40} * 0,0020}{(1+0,0020)^{40} - 1} \right] * 1,25 = 5,691 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 4\,311,00 \text{ m}^2 * 5,691 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{24\,533,90 \text{ €/rok}}$$

Hodnota nájmu pozemkov v bežných obchodných podmienkach na účely využitia plôch určených na výstavbu sa pohybuje spravidla na úrovni 4 až do max 8% zo všeobecnej hodnoty pozemku v závislosti atraktivity územia a záujmu o prenájom a možnosti využitia. Pozemky nevyužiteľné na výstavbu, určené ako plochy izolačnej zelene je možné využiť na prenájom minimálne, krátkodobo na športové aktivity a hodnota nájmu sa pohybuje na úrovni 2,5 až do 4,5% zo všeobecnej hodnoty pozemku.

Stanovená hodnota nájmu skupiny pozemkov mimo ochranného pásma je v rozpätí intervalu bežných obchodných podmienok, na úrovni 6,5% z odhadu jednotkovej VŠH pozemkov.

Stanovená hodnota nájmu skupiny pozemkov v ochrannom pásme s je v rozpätí intervalu bežných obchodných podmienok, na úrovni 3,5% z odhadu jednotkovej VŠH pozemkov.

Zároveň stanovený nájom v oboch prípadoch korešponduje s „Rozhodnutím č. 28/2011 primátora HL.m.SR BA, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno zo dňa 1.11.2011“, podľa ktorého sa na bežnom trhu v danom čase a mieste odsúhlasujú zmluvné dojednania o nájme na území mesta Bratislava.

Stanovený odhad nájmu skupiny pozemkov podľa GP č. 89/2011 spĺňa okrajovú obmedzujúcu podmienku, ktorá vyplýva z požiadavky obdobia predpokladanej návratnosti investície, kde musí platiť, že všeobecná hodnota nájmu za pozemok v Eur/rok je menšia ako všeobecná hodnota pozemku v Eur:

$$V\dot{S}H_{NP} \leq V\dot{S}H_{POZ}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Znaleckou úlohou bolo:

1. stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti k 28.2.2011 pre účely vyčíslenia ujmy spočívajúcej v znížení VŠH pozemkov z titulu zriadenia ochranného pásma podľa Zák. č. 131/2010 Z.z
2. a všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľnosti pre obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2013 pre účely vyčíslenia majetkovej ujmy spočívajúcej v obmedzení užívania pozemkov z titulu zriadenia ochranného pásma podľa Zák. č. 131/2010 Z.z. a zmarenia realizácie projektu „Polyfunkčný objekt Green HILL, Staré Grunty – JUH Bratislava“

v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Predmetom skúmania bola: skupina pozemkov na p.č. 3017/1, 3017/32, 3019/4, 3023, 3025, 3027, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034/1, 3034/5 k.ú. Karlova Ves podľa rozsahu a úpravy hraníc pozemkov z GP 89/2011.

Geometrickým plánom č. 89/2011 bol oddelený pozemok parc.č. 3034/5, zrušené pozemky č. 3024, 3026, 3028, 3034/2 a upravené hranice medzi pozemkami parc.č. 3030 a 3031,3017/1 a 3017/32 v k.ú. Karlova Ves. Celková výmera dotknutých pozemkov ochranným pásmom pohrebiska je 7317 m² (4311 m² je v ochrannom pásme a 3006 m² je mimo ochranného pásma).

Odpoveď na úlohu zadávateľa č. 1:

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 (osobitne pre skupinu v OP pohrebiska a skupinu pozemkov mimo OP pohrebiska). Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: skupiny pozemkov na p.č. 3017/1, 3017/32, 3019/4, 3023, 3025, 3027, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034/1, 3034/5 k.ú. Karlova Ves podľa rozsahu a úpravy hraníc pozemkov z GP 89/2011, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie.

Túto 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky mimo OP pohrebiska	
Pozemky mimo OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - parc. č. 3033 (17 m ²)	4 436,83
Pozemky mimo OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - parc. č. 3031 (1 060 m ²)	276 649,40
Pozemky mimo OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - parc. č. 3034/1 (314 m ²)	81 950,86
Pozemky mimo OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - parc. č. 3017/1 (1 615 m ²)	421 498,85
Pozemky v OP pohrebiska	
Pozemky v OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - parc. č. 3019/4 (42 m ²)	7 344,12
Pozemky v OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - parc. č. 3025 (7 m ²)	1 224,02
Pozemky v OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - parc. č. 3017/32 (1 142 m ²)	199 690,12
Pozemky v OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - parc. č. 3027 (15 m ²)	2 622,90
Pozemky v OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - parc. č. 3034/5 (324 m ²)	56 654,64

Pozemky v OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - parc. č. 3029 (23 m ²)	4 021,78
Pozemky v OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - parc. č. 3030 (2 731 m ²)	477 542,66
Pozemky v OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - parc. č. 3032 (17 m ²)	2 972,62
Pozemky v OP pohrebiska podľa GP 89/2011 - parc. č. 3023 (10 m ²)	1 748,60
Všeobecná hodnota celkom	1 538 357,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 540 000,00

Slovom: Jedenmiliónpäťstoštyridsaťtisíc Eur

Odpoveď na úlohu zadávateľa č. 2:

Všeobecná hodnota nájmu 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 (**osobitne pre skupinu v OP pohrebiska a skupinu pozemkov mimo OP pohrebiska**). Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu: **skupiny pozemkov na p.č. 3017/1, 3017/32, 3019/4, 3023, 3025, 3027, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034/1, 3034/5 k.ú. Karlova Ves podľa rozsahu a úpravy hraníc pozemkov z GP 89/2011** bola ako najvhodnejšia zvolená metóda výpočtom.

Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny nájmu ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivej obchodnej transakcii o nájme, keď nájomca aj prenajímateľ konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nájmu nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky mimo OP - nájom k roku 2011		
3033	16,340	277,78
3031	16,340	17 320,40
3034/1	16,340	5 130,76
3017/1	16,340	26 389,10
Pozemky v OP - nájom k roku 2011		
3019/4	5,741	241,12
3025	5,741	40,19
3017/32	5,741	6 556,22
3027	5,741	86,12
3034/5	5,741	1 860,08
3029	5,741	132,04
3030	5,741	15 678,67
3032	5,741	97,60
3023	5,741	57,41
Pozemky mimo OP - nájom k roku 2012		
3033	15,890	270,13
3031	15,890	16 843,40
3034/1	15,890	4 989,46

3017/1	15,890	25 662,35
Pozemky v OP – nájom k roku 2012		
3019/4	5,440	228,48
3025	5,440	38,08
3017/32	5,440	6 212,48
3027	5,440	81,60
3034/5	5,440	1 762,56
3029	5,440	125,12
3030	5,440	14 856,64
3032	5,440	92,48
3023	5,440	54,40
Pozemky mimo OP – nájom k roku 2013		
3033	16,657	283,17
3031	16,657	17 656,42
3034/1	16,657	5 230,30
3017/1	16,657	26 901,05
Pozemky v OP – nájom k roku 2013		
3019/4	5,691	239,02
3025	5,691	39,84
3017/32	5,691	6 499,12
3027	5,691	85,37
3034/5	5,691	1 843,88
3029	5,691	130,89
3030	5,691	15 542,12
3032	5,691	96,75
3023	5,691	56,91
Spolu		219 689,51
Zaokrúhlene		220 000,00

Slovom: Dvestodvadsaťtisíc Eur/rok

V Bratislave dňa 30.1.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka elektronicky zo dňa 9.12.2019, písomne č. obj.OTS2000290 SNM/20/003/DD zo dňa 15.1.2020 – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 7.1.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk, informatívny charakter – 1xA4.
3. Výpis z listu vlastníctva č. 3892 parcely dotknuté OP, zo dňa 13.1.2020, informatívny, z www.katasterportal.sk – 1xA4
4. Výpis z listu vlastníctva č. 1286 parcely dotknuté OP, zo dňa 19.1.2020, informatívny, z www.katasterportal.sk – 1xA4
5. Výpis z listu vlastníctva č. 4914 parcely bez zaťaženia OP, zo dňa 13.1.2020, informatívny, z www.katasterportal.sk – 1xA4
6. Žaloba vo veci 24C 254/13 zo dňa 20.12.2013 – elektronicky – 8xA4
7. Pôvodné LV č. 1286 a 3892 z 28.5.2012, vlastník UVER INVEST, s.r.o. – elektronicky – 2xA4
8. Návrh na vydanie Územného rozhodnutia zo dňa 20.10.2009, vydal ARTPLAN, s.r.o. – Ing. Oľga Szabóová – informácia o rozsahu výstavby hlavnej stavby a príslušenstva – elektronicky – 2xA4.
9. Rozhodnutie č.j. SU 2011/09/14145/4985/Vaa/Krv zo dňa 28.2.2011, vydala MČ Bratislava Karlova Ves vrátane situácie umiestnenia bytových domov a hranice OP- elektronicky – 5xA4
10. Geometrický plán č. 89/2011 zo dňa 30.1.2012, vypracoval Geo-Kod, s.r.o., IČO 35 715 458 – elektronicky – 2xA4
11. Technická správa Geo Kod, zo dňa 20.2.2012 – elektronicky – 1xA4
12. Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS ORM 34756/12-26728, zo dňa 14.3.2012 výstavba bytových domov – 6.NP pre Uver Invest, s.r.o. – elektronicky – 2xA4
13. Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUI 61358/2019-516586, zo dňa 18.12.2019 pre účely súdneho konania pre Uver Invest, s.r.o. c/a HLM SR BA – elektronicky – 2xA4
14. Rozhodnutie č. 28/2011 primátora HL.m.SR BA, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno zo dňa 1.11.2011– elektronicky – 3xA4
15. Náklady na kosenie trávy – internetová ponuka – 1xA4
16. Daň z nehnuteľnosti k rozhodnému dátumu – 1xA4
17. Prehľad realitného trhu – súčasný stav – 6xA4.
18. Záznam z obhliadky skupiny pozemkov zo dňa 10.1.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu a prístupu k pozemku – 2xA4.

Spolu:

42 xA4